

Université de Blida 1  
**Institut d'Architecture et d'Urbanisme**



**Master 2**  
**ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN**  
**MEMOIRE DE FIN D'ETUDES**

**Introduction de l'Espace public dans les  
instruments d'urbanisme  
Cas du Pos Au2 à Tipaza.**

Etudiante : Amara Sadia.

Encadreur:

Mr. Bitam Abdelkrim.

Co-Encadreur:

Mme. Ben hamza.

2014-2015

## **Dédicaces :**

*Aucune dédicace ne saurait être assez éloquente pour exprimer ce que vous méritez pour tous les sacrifices que vous n'avez cessé de me donner depuis ma naissance. Affable, honorable, aimable : vous représentez pour moi le symbole de la bonté par excellence, la source de tendresse et l'exemple du dévouement qui n'a pas cessé de m'encourager et de prier pour moi.*

*Pour vous ma **chère mère** et mon **cher père** Je dédie ce travail en témoignage de ma profond vénération. Puisse Dieu, le tout puissant, vous préservez et vous accordez santé, longue vie et bonheur.*

*Les mots ne suffisent guère pour exprimer l'attachement, l'amour que je porte pour toi. Mon ange gardien et ma fidèle compagne dans les moments les plus délicats Je te dédie ce travail ma chère sœur **Kahina** avec tous mes vœux de Bonheur, de santé et de réussite.*

*A mon frère **Yanis** , En témoignage de l'attachement, de L'estime que je porte pour toi. Je te remercie pour ton aide sans égal.*

*A mes camarades*

*Je ne peux trouver les mots justes et sincères pour vous Exprimez mon affection et mes pensées, vous êtes pour moi des frères, sœurs et des amis sur qui je peux compter.*

*En témoignage de l'amitié qui nous uni et des souvenirs de tous les moments que nous avons passé ensemble, je vous dédie ce travail et je vous souhaite une vie pleine de santé et de bonheur.*

## REMERCIEMENTS

Arrivé au terme de la rédaction de ce mémoire, il m'est particulièrement agréable d'exprimer ma gratitude et mes remerciements à tous ceux qui, par leur enseignement, leur soutien et leurs conseils, m'ont aidé à sa réalisation.

Pour commencer je remercie Dieu le tout puissant et miséricordieux, qui m'a donné la force et la patience d'accomplir ce travail.

Ma gratitude va à Mr **Bitam** mon promoteur pour les précieux conseils au cours de cette année et qui c'est toujours montré à l'écoute et très disponible tout au long de la réalisation de ce travail, ainsi pour l'inspiration, l'aide et le temps qu'il a bien voulu me consacrer et sans qui ce mémoire n'aurait jamais vu le jour.

Mes vifs remerciements vont également aux membres du jury pour l'intérêt qu'ils ont porté à mon travail en acceptant de l'examiner Et de l'enrichir par leurs propositions.

# Plan de travail:

Dédicaces.

REMERCIEMENTS .

Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN' ..... 1

## ***Chapitre I :Introductif.***

1. Préambule.....	5
2. Introduction à la thématique.....	7
3. Éléments de problématique .....	9
4. Choix du cas d'étude.....	10
5. Démarche méthodologique.....	11
6. Structure du mémoire.....	11

## ***Chapitre II: Etat de l'art ou de la connaissance .***

1. Introduction.....	13
2. La notion de l'espace public.....	13
3. Définitions.....	13
4. Les approches théoriques qui traitent la forme urbaine.....	15
5. Thèses et mémoires consulté.....	17

5.1. PRATIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT EN CONTEXTE DE RAPIDE URBANISATION ( L'ESPACE PUBLIC A HO CHI MINH VILLE).....17

5.2. Urbanisation, planification urbaine et modèles de villes en Afrique de l'ouest : jeux et enjeux de l'espace public.....18

5.3. APPROCHE DES ESPACES PUBLICS URBAINS : CAS DE LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI.....21

5.4. Les espaces publics entant que lieux De manifestation des faits urbains, cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....22

5.5. Les données géographiques 3D pour simuler l'impact de la réglementation urbaine sur la morphologie du bâti ( l'espace public ).....23

6. Articles.....	24
6.1. Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie (Partie 1, Partie 2).....	24
6.2. LECTURE COMPARATIVE DES INSTRUMENTS D'URBANISME: POS ALGERIEN ET LE PLU FRANÇAIS....	24
6.3. Quel avenir pour les instruments d'aménagement et d'urbanisme en Algérie.....	25
6.4. URBANISME REGLEMENTAIRE ET PENSEE DE PROJET : LES "PLUS" DES P.L.U.....	26
7. Conclusion.....	27

### ***Chapitre III: Le cas d'étude .***

1. Introduction.....	29
2. Situation territoriale .....	29
3. Situation régionale. ....	30
4. Situation communale.....	31
5. Accessibilité de la ville de Tipaza .....	31
6. Relief .....	32
7. La geomorphologies du site .....	32
8. Les potentialités de la ville .....	33
9. Historique . ....	34
9.1. Objectif de la lecture historique.....	34
A. L'époque phénicienne (1er siècle AV-J) .....	34
B. L'époque romaine .....	34
C. Époque coloniale .....	35
D. Époque post coloniale .....	37
9.2. SYNTHÈSE .....	38
10. Analyse typologique.....	40
10.1. Objectif de cet lecture.....	40
a. Le noyau coloniale .....	40
b. POS AU2.....	43
10.2 .Synthèse globale.....	45
11. Choix de la typologie a adoptée : étude d'exemple du quartier de Masséna de DE PORTZAMPARK.....	46

<b>12. Démarche du projet:</b> .....	<b>50</b>
<b>12.1. Définition de l'échelle d'appartenance</b> .....	<b>50</b>
<b>12.2. Présentation du site</b> .....	<b>51</b>
<b>12.3. Critère du choix</b> .....	<b>51</b>
<b>12.4. Etat des faits</b> .....	<b>51</b>
<b>12.5. Actions</b> .....	<b>51</b>
<b>13. Ilot d'intervention.</b> .....	<b>56</b>
<b>14.Choix du thème</b> .....	<b>56</b>
<b>14.1. Définition du Centre d'Affaires</b> .....	<b>56</b>
<b>14.2.Émergence et évolution des centres d'affaires</b> .....	<b>57</b>
<b>14.3. Les composantes d'un centre d'affaires</b> .....	<b>58</b>
<b>14.4. Analyse d'exemple</b> .....	<b>59</b>
<b>15. Projet architecturale</b> .....	<b>60</b>
<b>15.1. La genèse du projet</b> .....	<b>60</b>
<b>15.2. Principes de distributions</b> .....	<b>61</b>
<b>15.3. Description du projet</b> .....	<b>61</b>
<b>Dossier graphique .</b>	
<b>Plans</b> .....	<b>62</b>
<b>Coups</b> .....	<b>70</b>
<b>Façades</b> .....	<b>73</b>
<b>Conclusion générale</b> .....	<b>76</b>
<b>Références.</b>	
<b>Annexes:</b>	
- Aperçu sur la définition et fondement de la planification urbaine.	
- les étapes de l'évolution des politiques urbaines en Algérie .	
- Conclusion .	

## **Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'**

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique à la ville et au territoire.

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l'urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication

de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »<sup>1</sup>.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente<sup>2</sup>.

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>3</sup> :

- Le premier concerne une **théorie de la forme urbaine** : la ville considérée comme un espace stratifié, c'est-à-dire constitué de différents niveaux de projet correspondant à autant d'échelles spatiales (réseau viaire, îlot, unité parcellaire...) et de réalisations relevant chacune d'acteurs et de logiques spatiales différents.
- Le deuxième aborde les **méthodes du projet urbain**, et reprend en écho aux qualités de la forme urbaine traditionnelle, l'idée de décomposition des temps et des acteurs de projets en fonction de deux échelles : celle de la définition du fragment urbain et celle de la conception de l'édifice.
- Le troisième s'attaque à la difficile question des **logiques institutionnelles et procédurales**. L'auteur se livre à une critique en règle de l'urbanisme opérationnel et pointe l'absence de vision spatiale, l'abstraction du règlement par rapport à la notion traditionnelle de règle ; une nuance qu'il illustre par l'évolution des notions d'alignement et de gabarit.

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

---

1. Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

2 Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

3 Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »<sup>4</sup>.

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité**.

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maitres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la

---

<sup>4</sup> Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture... construit la ville.

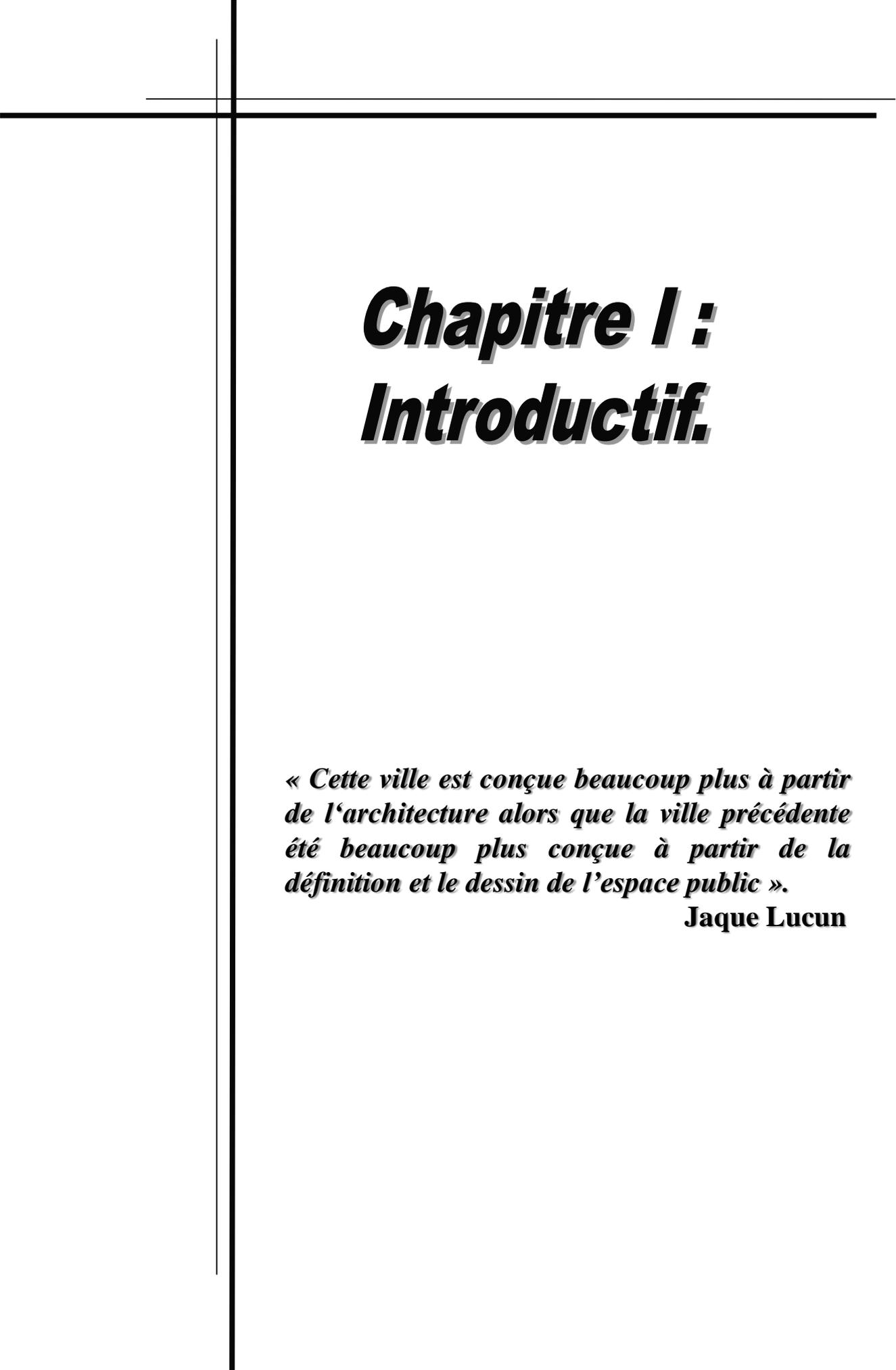
Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche

Au courant de l'année universitaire 2014/2015 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, on citera :

- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie
- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain et les nouvelles centralités
- Le Projet Urbain et le développement durable

A travers le thème du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M. Zerarka  
Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'  
Mai 2015



# ***Chapitre I : Introductif.***

*« Cette ville est conçue beaucoup plus à partir de l'architecture alors que la ville précédente été beaucoup plus conçue à partir de la définition et le dessin de l'espace public ».*

**Jaque Lucun**

## **1. Préambule:**

Aussi loin que l'on puisse remonter dans l'histoire de l'humanité on relève que les efforts déployés par les hommes ont longtemps été dirigés vers la satisfaction de deux besoins fondamentaux : **se nourrir et s'abriter** .

Ainsi donc les débuts de la révolution urbaine remontent à l'ère des modes de production et en particulier **l'agriculture** qui conduisait l'homme à se fixer et à s'organiser dans un lieu pour pouvoir gérer les fruits de sa production.

Ce lieu s'est transformé de « *hameau* » à « *village* » et enfin en « *ville* » qui s'est développée dans une optique de continuité **structurelle** et **historique** et ce, jusqu'à la seconde moitié du **18<sup>ème</sup> siècle** où l'on assistait à l'émergence d'une deuxième civilisation dite technique appelée **révolution industrielle**.



**Ph01: La ville industrielle**

Ce n'est que vers la fin du **18<sup>ème</sup> siècle** que les conséquences surgirent, bouleversant complètement la manière et la façon de construire une ville. Déjà, on parlait que de *surpeuplement, d'entassement, de démolitions et de constructions anarchique générant dans le sillage le manque d'hygiène, les maladies, et la croissance de la pauvreté.*

Afin de remédier a ces problèmes apparait le **mouvement moderne** ou (courant progressiste) lié à la planification de la ville, qui mettaient en place de nouvelles règles dans la conception de la ville, ces règles sont réputées valable en tout lieu car elles sont conçues pour répondre aux besoins de *l'Homme "Moderne"* , tels que les définissait Le Corbusier.

L'efficacité du système coexiste avec le bonheur des individus tout en prenant en considération les données sur les besoins socio-économiques de la société tels que la **charte d'Athènes** les définit :

**« HABITER-TRAVAILLER-CULTIVER LE CORPS ET L'ESPRIT-CIRCULER » .**

## CHAPITRE I: Approche introductive.

Par la pratique de cette notion moderniste qui prenait appui sur la composition fonctionnelle en terme de « zoning » ce courant n'aboutisse qu'a des solutions d'ordre fonctionnel et hygiénique qui **apporta la mort de l'espace public création d'un espace continu sans qualité avec une prédominance d'une logique de secteurs ce qui amène a la rupture entre l'histoire de la ville et sa continuité l'architecture et l'urbanisme ainsi la perte d'identité de celle-ci.**



**Ph02: La Cité Radieuse de Marseille**



**Ph03: Cité 200 logements Tipaza**

De nos jours une nouvelle vision s'est développée considérant l'architecture et l'urbanisme autonomes, mais indissociables, or la première ne peut se dérouler qu'à l'intérieur de son cadre « **la ville** » Cette vision dépassant la lutte entre conservateurs et protagonistes engendra une médiane, dans laquelle la ville n'était qu'une partie d'un tout, cherchant les bases d'assise nécessaires pour assurer sa continuité urbaine tout en conservant les éléments propres à l'identité des lieux nommons aussi ***l'échelle d'appartenance.***

Il n'était plus question de séparer le ville de l'architecture Selon cette vision **ALBERT LEVY** disait « *L'étude du capital expérience accumulé par l'histoire des villes peut nous aider à trouver les moyens d'analyse nécessaires et les instruments d'action adéquats à la réalisation d'une architecture urbaine* ».

*Il s'agit donc de réfléchir à une architecture plus consciente de son rôle de la construction et d'échange entre les différentes entités qui la constituent et qui varient entre le bâtiment, la rue, la place, les jardins ...; éléments primaires de la composition d'une ville, qui doivent être identifiés, et assimilés afin de pouvoir les évaluer dans le but d'assurer la continuité à travers les interventions futures.*

**Une vision qui se traduit actuellement sous forme «D'INSTRUMENTS D'URBANISME ».**

## **2. Introduction à la thématique:**

De nos jours l'**urbanisme** est devenu la base essentielle du développement des sociétés, une projection de l'avenir et un développement harmonieux et humain des agglomérations et ce à travers un ensemble de mesures techniques, administratives, économiques et sociales.

Ainsi l'urbanisme serait, donc, à travers l'organisation spatiale qu'il introduit, la discipline dont l'objectif est la mise en ordre de la ville. L'urbanisme a été défini comme étant « *l'art de concevoir et réaliser de façon volontariste le développement des villes, en tenant compte des facteurs géographiques, socio-économiques, esthétiques, institutionnels et culturels susceptible de le déterminer* »<sup>2</sup>. Ainsi « *L'urbanisme est la science (et l'art) d'aménager les villes, son vaste programme peut se résumer en trois mots :-Assainir- Agrandir- Embellir. Auxquels il convient d'ajouter dans le cas des villes anciennes historiques ou pittoresques :-sauvegarder et mettre en valeur* ».

*Maouia .S* définit L'urbanisme comme étant « *un exercice prospectif car il tente de contrôler la réalité complexe de la ville et de prévoir son évolution grâce à la réglementation* »<sup>3</sup>. Il s'agit d'une discipline dont l'objet d'étude est la *ville contenant et contenu*.

Depuis l'indépendance, l'Algérie connaît, sous la pression de deux phénomènes majeurs qui sont la croissance démographique et l'exode rural, une **urbanisation** très rapide qui a engendré de nombreux problèmes de fonctionnement et d'esthétique, ce qui exige l'intervention d'acteurs d'horizons très divers avec des spécialités très variées. Ces dernières doivent couvrir les aspects techniques, économiques, sociaux et esthétiques...

Par ailleurs, le paysage de la ville est fait essentiellement de cités dortoirs, d'habitations précaires, de bidonvilles, de lotissements inachevés, donne l'impression et laisse apparaître une image sinistrée, caractérisant une ville inachevée, et à la recherche d'une identité. Dans le souci de maîtriser cette croissance urbaine, un certain nombre d'instruments d'urbanisme ont été mis en œuvre comme moyens d'étude, de gestion, de régulation et de contrôle du développement du tissu urbain.



**Ph04.05: POS AU2 Tipaza**

2 Doubrère. J-C, cours d'urbanisme appliqués, Ed. Eyrolles, 1979, paris, p15.

3 Maouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme édition casbah 2001, p 88

Ainsi « *l'Urbanisme, planification urbaine, aménagement urbain, composition urbaine sont des termes qui désignent des formes de l'action consciente de l'homme sur l'espace urbain* ». <sup>4</sup>

Après 1990 une série de textes législatifs et réglementaire ont été promulgués vu la situation alarmante de l'espace urbain et de la qualité de l'environnement ainsi que la dégradation du cadre bâti et dont L'Algérie a pris conscience. Ces politiques urbaines sont menées à l'aide d'outils appelés « *instruments d'urbanisme* » qui sont théoriquement, des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine visant la maîtrise de la croissance urbaine. Mais, sur le terrain, cette croissance urbaine n'est elle pas « démesurée » n'est elle pas « non maîtrisée » ?

« *L'urbanisme des instruments et la réglementation urbaine présentent des côtés positifs non négligeables, ils sont une garantie minimum et indispensable à la sauvegarde de l'intérêt général face à la multitude d'intérêt particulier. Ils sont utiles ou les tissus urbains sont en voie de formation et de consolidation et qui présentent des besoins énormes en équipements collectifs et en infrastructures* ». <sup>5</sup>

Les instruments d'urbanisme figurent parmi les principaux outils qui peuvent être mis en œuvre pour faire et concevoir la ville. Le développement urbain d'un pays ne peut être atteint qu'à travers la bonne application et la fiabilité de ses instruments sur le terrain. « *En premier temps ces instruments étaient d'un aspect programmatique désintéressant aux détails et qualités esthétiques des espaces urbains, et dans un deuxième temps, et par l'effet négatif du cadre bâti produit enclenchent un retour conscient à des démarches soucieuses de la rationalité de l'occupation des sols, de la concertation, des compositions de détail et de l'embellissement de l'environnement urbain* ». <sup>6</sup>

Dans cette optique viens ce posé la question de l'espace public, de son rôle et de son aménagement « *est-il pris en charge dans ces instruments ?* », « *l'espace public tel qu'il est produit aujourd'hui répond t'il correctement à la définition du terme espace public, jeu t'il correctement sont rôle dans nos société ?* ». <sup>7</sup>

De façon générale, on reconnaît que « *dans l'aménagement urbain, les critères pour définir l'espace public sont très variés, mais on reconnaît généralement qu'il doit être accessible à tous les individus considérés comme libres et égaux. Il est un endroit bien réel au sens matériel et immatériel, lieu où les différences s'adaptent aux règles de la civilité. Lieu des possibilités de rencontre, il est lieu de conflit potentiel* ». <sup>8</sup>

On reconnaît aussi que « *les espaces publics permettent des consommations différenciées et simultanées du sol urbain, au même endroit, par des groupes sociaux différents* ». <sup>9</sup>

La question de l'espace public est donc aujourd'hui une des préoccupations essentielles de l'aménagement de l'espace urbain ainsi que de la vie commune des citoyens.

4 Maouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme édition casbah 2001, p 88

5.6 Idem 9. p167

7 Idem 9.p199

8 Widiastuti, 2004, p. 131

9 Metzger, 2004, p. 39).

### 3. Éléments de problématique :

L'instauration et le respect absolu d'un ordre urbain de par une gestion rigoureuse et une application sûre des différents instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les outils de suivi et surtout de contrôle, s'avère impérative et urgente face à la dégradation permanente de l'environnement urbain et l'aménagement de nos villes .

En dépit des instruments d'urbanisme élaborés, on assiste à un espace urbain et cadre bâti fait par les citoyens sans conscience. *« Nos instruments d'urbanisme ont un caractère statique par conséquent, inadapté à l'étude de phénomène dynamique ».*

C'est donc dans un contexte d'une urbanisation complexe et accélérée vécue par le pays ces cinquante dernières années que nous voulons appréhender le phénomène de la disparition ou la négligence de l'espace public, héritier de l'agora et du forum, l'espace public a historiquement été un haut lieu de la vie urbaine.

Il constituait en effet une vitrine où s'affichaient les pratiques citadines, voire les fonctionnalités de la ville ; à savoir : les rencontres, la détente, les spectacles, le commerce, services et institutions, ainsi que les déplacements et circulations. C'est pour cela que l'expression de la vie urbaine et de l'urbanité, y étaient fortement présentes.

Mais, tout comme l'espace public suppose un espace collectif, un bien commun partagé. Il renvoie aussi à une dimension formelle. Cet « intérieur urbain » (comme l'a désigné Rossi en 1981), structure (selon R. KRIER) d'abord la ville qui s'organise ensuite en réseaux autour d'eux (les espaces publics). D'où l'importance du vide, **seulement avec la chronologie du temps, cet espace perd de sa valeur et progressivement de sa fonction première pour laquelle il est né.** Raison pour laquelle, il est devenu aujourd'hui l'une des préoccupations principales des urbanistes (entre autres). ?

Si l'espace public fait de nos jours l'objet de sollicitations nombreuses et pressantes, où la relation des préoccupations et des réalités vécues se manifeste par de nombreux signes. Disons, les espaces extérieurs ne sont pas correctement aménagés pour leurs usagers, ni les places arrivent à s'adapter aux besoins de ceux qui les pratiquent. Et hormis le nombre important des délaissés, et espaces résiduels qui définissent les espaces publics extérieurs, nous nous trouvons face à des situations conflictuelles, à titre d'exemple : la voiture et le piéton ne font pas bon ménage.

Notons aussi, l'absence de cadre décent aux parois de l'espace public ; n'offrant ni choix ni aise. Partant, il encourage probablement les personnes à son abandon.



***Pourquoi la définition et le dessin de l'espace public est éliminée de la liste des priorités du pays ?***

n'est elle pas peut être la piste qui permettra l'amélioration de la vie dans les grandes agglomérations urbaines?

#### **4. Choix du cas d'étude :**

Notre choix s'est orienté vers une ville possédant une structure urbaine qui a connu un bouleversement du fonctionnement de son territoire, autrement dit : qui passe d'un ensemble spatial homogène régit par l'ordre géométrique, à un ensemble spatial incohérent régit quand à lui par l'ordre arithmétique.

Tipaza est une ville internationalement reconnue pour la richesse exceptionnelle qu'offre son patrimoine archéologique et son paysage naturel. Elle bénéficie ainsi d'un atout majeur économique, touristique, et culturel.

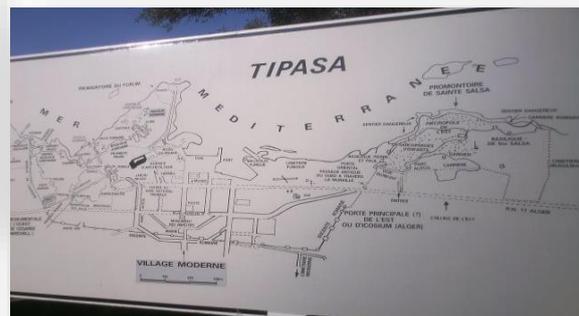
Son territoire a connue le déroulement de différentes époques, d'où elle hérite une variété de tissu.

Hélas aujourd'hui la ville de Tipaza, subit les effets des différents déséquilibres induits par le changement institutionnel et notamment l'attractivité de son statu de chef lieu wilaya.

Par conséquence, elle évolue à une vitesse incontrôlée, au détriment de son site pittoresque et a une perspective de l'amélioration de son image d'une ville musée, ville touristique, ville marine, et une ville agricole.



**Ph06: Parc archéologique Ouest**



**Ph07: Carte de Tipaza**

- Dégradation de la qualité architecturale produite qui est visible partout.
- L'environnement urbain qui est transformé en un chantier éternel.
- Les zones résidentielles qui ne cessent de s'agrandir sans aucun respect des règles d'urbanisme censées contrôler et faire appliquer la réglementation en vigueur sans aucune stratégie urbaine ni architecturale harmonieuse telles que définie par les règles d'urbanisme.
- L'exiguïté de l'espace.
- La défaillance et la mauvaise application des instruments d'urbanisme.

Tel sont et malheureusement les caractéristiques urbaine de la ville de Tipaza aujourd'hui de ce fait elle constitue pour nous un véritable laboratoire à ciel ouvert afin d'élaborer notre recherche.

## **5. Démarche méthodologique:**

Pour élaborer ma recherche, j'ai opté pour les démarches suivantes:

### **5.1. La recherche bibliographique:**

Cette première partie porte sur une étude théorique visant d'abord à définir et clarifier un certain nombre de concepts pour se familiariser avec le thème de recherche, notamment l'espace public et les instruments d'urbanisme. En se basant sur :  
Le dépouillement des fonds bibliographiques. Une bibliographie thématique qui servira de support au travail d'investigation du sujet de notre étude, basée sur la collecte de l'information. Cette dernière est matérialisée par une recherche bibliographique exhaustive, en imprégnant de la littérature, sur l'ensemble des ouvrages, toutes les recherches dont les thèmes occupent et traitent du fond de notre problématique et qui ont servi de support à la maîtrise et l'appréhension du sujet dans sa globalité (Ouvrages, articles, monographies, revues, thèses de magister et doctorat, sites internet, textes législatifs et réglementaires (ordonnance, loi, décret.....) etc.

### **5.2. Le travail de terrain:**

Pour atteindre les objectifs fixés, nous nous sommes appuyées sur un travail de terrain dans une deuxième partie. Cette dernière consiste à élucider un cas réel et faire un diagnostic et puis l'analyser pour pouvoir interpréter.

Deux types de données sont à collectées. D'abord des données quantifiables qu'on peut obtenir à partir des différents organismes et administrations et des données qualitatives qu'on doit recueillir directement sur terrain.

## **6. Structure du mémoire :**

Le présent mémoire est structuré de la manière suivante :

### **6.1. Le chapitre I “ chapitre introductif ”:**

Dans lequel nous exposons d'une manière détaillée notre problématique et les éléments qui la composent à savoir : L'hypothèse de recherche, le choix du cas d'étude, la démarche suivie et ainsi la structure du mémoire.

### **6.2. Le chapitre II “Etat de l'Art ou de la Connaissance en relation avec la thématique développée”:**

La partie théorique ou bibliographique elle présente le cadre conceptuel et théorique de la recherche réservés aux concepts clés permettant de se familiariser avec le vif du sujet de recherche.

Il s'agit d'une mise au point sur les publications et les travaux qui traitent la même thématique (livres , articles ,Mémoires de Magistère et Thèses de Doctorat).

**6.3.Chapitre 3 “ Le cas d’étude” :** ce chapitre est divisée en deux phases:

**6.3.1.** la première phase est structurée selon deux échelles:

**6.3.1.1. Echelle de la ville:** Elle englobera La lecture de la ville de Tipaza pour nous permettre de:

**6.3.1.1.1.comprendre la formation de la structure** ,cette dernière nous aidera à identifier l’échelle d’appartenance de notre aire d’intervention « entité » .

**6.3.1.1.2. évolution des typologies:** C’est comprendre l’évolution de l’espace public a travers l’histoire et en même temps et aboutir a une typologie de référence .

**6.3.1.2.Echelle de l’entité:** La conclusion de de cette phase ce traduit par un **schémas d’aménagement** ou on identifié l’espace public et sa structure sans oublier son règlement et les ambiances souhaitées. Ce dernier sera la base de notre projet urbain.

**3.2.Projet architectural:** qui englobera les étapes d’élaboration du projet jusqu'aux détails sous deux forme écrite et graphique.

# *Chapitre II: Etat de l'art ou de la connaissance .*

*« C'est par leur intermédiaire que se vit le plaisir ou le déplaisir d'être en ville. Pour rendre la ville agréable ,il faut redonner au espaces publics leurs fonction structurante ,et dépasser le statut d'espace interstitiel indéfini qui est trop souvent le leur».*

**Dind ,2011**

## 1. Introduction:

Mon étude, à l'origine, avait « *les instrument d'urbanisme* » comme objet de recherche. Cet objet me semblait particulièrement pertinent dans l'optique où j'aurai l'occasion de mettre la lumière sur « *la place des espace publics* » dans ces derniers, ce qui était mon projet de recherche à long terme.

Le chapitre présent porte sur une étude théorique visant à définir et clarifier les deux concepts « *instruments d'urbanisme* » et « *espace publics* » pour se familiariser avec le vif du thème de recherche de ce fait une bibliographie de support sera abordé.

Longtemps marginalisés, les espaces publics s'affirment aujourd'hui en tant que composantes essentielles de la ville et tiennent une place de premier rang dans les politiques urbaines. De nombreux travaux l'ont abordé et plusieurs auteurs ont essayé de trouver une approche apte pour l'analyser afin que cet événement urbain soit compréhensible dans tous ses aspects et par chacun des usagers.

## 2. La notion de l'espace public :

La **notion d'espace public** est une notion relativement récente dans la pratique urbaine : « l'usage récent en urbanisme, la notion d'espace public n'y fait cependant pas toujours l'objet d'une définition rigoureuse »<sup>11</sup>. « L'expression "espace public" est intégrée au vocabulaire de l'urbanisme au cours des années 1970 »<sup>12</sup>. C'est un concept qui a été élaboré d'abord dans les travaux des sciences sociales, vers le début des années 1960, et ensuite dans le langage des urbanistes vers la fin des années 1970. « Elle a d'abord été émergée en philosophie politique en 1960 puis en sociologie et urbanisme dans les années 70 avec une définition de catégorie d'objet en opposition (plein/vide, ouvert/fermé, intérieur/extérieur) »<sup>13</sup> « **L'émergence du terme espaces publics autour des années 1980 correspond à une période où la ville et la pensée sur la ville sont en crise au moment du constat de certains effets négatifs des logiques fonctionnalistes, de la planification à grande échelle...** »<sup>14</sup>. Et avec la recherche des solutions pour remédier les effets de la grande période d'urbanisation, de recréer et d'aménager la ville sans ignorer le tissu urbain existant, la notion d'espace public devient synonyme « d'image de la ville », « d'identité »<sup>15</sup>.

## 3. Définitions:

Selon **WEIL Sylvie** « C'est un espace qui appartient au domaine public de la collectivité public où s'insère, il est affecté directement à l'usage public ou un service public et il est aménagé spécialement à cet effet ».

Selon **SAID MAZOUZ** « L'espace public inclut la totalité des espaces utilisés librement sur une base quotidienne par le grand public, tel que les rues, des places, des parcs et l'infrastructure publique. Certains aspects des espaces privés, tels que des façades de bâtiment ou des jardins domestiques, contribuent également à l'espace public et sont donc également considérés par la théorie de la conception urbaine ».

11 MERLIN. P ET CHOAY. F, 2000

12 JEAN-CLAUDE.D, 2002

13 STEIN.V, 2003

14 BASSAND. M et AL, (2001)

15 MEBIROUK. H, 2002

## CHAPITRE II: Etat de l'Art ou de la Connaissance.

(**CHOAY.F et al, 2000**) le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement définit l'espace public « comme la partie du domaine public non bâti, affectée à des usages publics, l'espace public est donc formé par une propriété et par une affectation d'usage » .

Pour (**Zimmermann. M, 2001**) : « l'espace public s'entend comme un espace à trois dimensions, orienté par la gravité, lieu où s'exerce la nature avec la pluie, le soleil et le vent. Mais il s'entend aussi comme espace de l'action politique et la pratique sociale où s'exerce la culture, comme ensemble de manière d'être, de faire, de dire, et de penser. » <sup>16</sup>

(**De SABLET, 1988**) voit que « Les espaces collectifs urbains, appelés encore espaces publics ou espaces extérieurs, sont constitués par l'ensemble des lieux ouverts à tous. Ils sont généralement sous la responsabilité des collectivités publiques ou parfois de droit privé. Ils sont le plus souvent en plein air, mais peuvent être partiellement ou totalement couverts ».

(**TELLER.J, 2003**) souligne que les espaces ouverts urbains sont: « En peut comprendre un espace urbain public de différentes manières selon l'approche sélectionnée pour les définir et les décrire (...), du point de vue morphologique, ils sont généralement définies comme des espaces vides, ou le vide qui sépare les masses et les surfaces bâties, évidemment, la forme de ces espaces est caractérisée par une relation d'une stricte dualité avec les éléments qui les entourent, comme les bâtiments, les espaces verts et les clôtures ».

(**GAUTHIEZ.B, 2003**) souligne qu'il est un espace de propriété public mais parfois privé, il ne se réduit cependant pas au domaine public, il est souvent composé, aménagé, entretenu en fonction de son usage, et de sa perception par le public.

Pour (**MEBIROUK.H, 2002**) « Physiquement, l'espace public est définie par la mesure des objets et des corps qui l'habitent ou des matériaux que le forment... », Elle voit que les espaces publics sont les espaces ouverts extérieurs du logement, complémentaire au bâti privé et public (rues, places, jardins publics, boulevards,...), opposé aux édifices publics (mairie, écoles, musée,...) Et aux lieux publics de statut privé (café, cinémas, gares...).

Le terme « espace public » recouvre des types et des statuts d'espaces très distinct dont certains synchronisent à des morphologies et à des pratiques traditionnelles, d'autres à des nouveaux types d'espaces et des pratiques, tels les centres commerciaux, les abords des grands ensembles, les dalles, les parkings, les routes commerçantes . (**MEBIROUK.H, 2002**) .

**WEIL Sylvie** voit que l'espace public avant tout est une expérience visuelle et sensorielle, vécue par chaque personne et à chaque moment et elle diffère d'une personne à l'autre. L'espace public n'est pas un vide, Ce n'est pas ce qui reste après que l'on ait construit. L'espace public urbain est un espace voulu.

## CHAPITRE II: Etat de l'Art ou de la Connaissance.

« Les espaces publics comme forme ouverte sont les lieux d'équilibre dialectique entre l'architecture de l'édifice et l'architecture de la ville, ils sont le cœur et l'âme des villes. Ils appartiennent à tous ; ils permettent et génèrent, pour tous, les spectacles de la ville. Ils sont commandés et ordonnés par le bâti de la ville par les façades et les volumes des édifices qui les constituent » .<sup>17</sup>

Donc l'espace public est un espace formé généralement d'espace libre affectés à l'usage public, Les espaces publics sont la composante non bâtie de la ville et constituent un élément primordial au fonctionnement de la ville. C'est aussi une vitrine où la ville forge son image et son identité. C'est le lieu où s'exercent les fonctionnalités de la ville (Voir Ph08). Ainsi qu'il résulte de l'interaction d'un système de formes, de fonctions de statuts et d'images perçues. Il se présente selon plusieurs facettes, «...des aspects géographiques physiques, formels et d'autre part, des aspects relatifs aux acteurs sociaux qui mettent en œuvre des processus, des pratiques, des usages, des représentations, des relations » .<sup>18</sup>



**Ph08: place publique, Broadgate, London**  
**Source : Carmona. M et al, 2003**

#### **4. Les approches théoriques qui traitent la forme urbaine :**

La ville est la combinaison de quatre systèmes différents qui peuvent venir se superposer en tous les points de la ville, ces systèmes sont :

✚ **Le système parcellaire qui est un système de partition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncière, les parcelles.**

✚ **Le système viaire est le système de liaison de l'espace du territoire.** Il est constitué par l'ensemble des circulations, de fonction d'importance variable, il est destiné à relier entre les parcelles.

✚ **Le système bâti :** il regroupe l'ensemble des masses construites de la forme urbaine, quelle que soit leur fonction ou leur dimensions.

17 KEDISSA.C, 2010

18 BASSAND.M, 2001

✚ **Le système des espaces libres est l'ensemble des parties non** construites de la forme urbaine.

Plusieurs auteurs sont tournés vers l'étude de cette entité à travers l'analyse de ces quatre systèmes, et bien sur chacun selon sa vision propose une série des principes et des éléments d'analyse, dans le but de trouver une manière simple pour comprendre la complexité qui s'y trouve ; on a souligné que **LYNCH.K** a évoqué **l'image mentale** chez les individus pour arriver à déterminer la relation qui existe entre l'homme et sa perception de l'espace, donc son approche met l'accent sur la dimension visuelle de la perception des structures urbaines.

Alors que **PANERAI.P** s'est intéressé à l'étude des séquences picturales, pour l'analyse des espaces urbains ouverts, il a divisé le parcours d'un être humain en un certain nombre de séquences et chacune est constituée par la succession des plans superposés en donnant une partie de ce parcours.

Tandis que **CULLEN.G** s'est basé dans ses études sur la manipulation des éléments qui ont un impact émotionnel sur l'individu, et il a essayé de reprendre, de répertorier puis analyser les éléments principaux de paysage urbain.

Cependant les **paysagistes** se basent sur la qualité physique du paysage urbain que la qualité sensorielle, en considérant que le confort visuel de l'environnement bâti est relatif aux qualités physiques constituant cet environnement.

L'approche **morphologique** renaît dans les années 60, comme critique de l'urbanisme fonctionnaliste, elle s'est intéressée par la forme physique de la ville et la constitution de son tissu urbain à travers l'histoire, afin de savoir comment aborder les problèmes des anciens quartiers, donc il s'agit de la préservation du patrimoine.

Dans l'étude qui suit, l'approche que nous allons retenir est l'approche **typo-morphologique**, il s'agit de la combinaison de la morphologie urbaine et de la typologie architecturale ; donc elle décrit la forme urbaine (morphologie) sur la base de classifications des édifices et des espaces ouverts par type (typologie). Elle manifeste comme critique du modernisme et dans le but de valoriser les anciens tissus, elle s'est basée sur la connaissance de la configuration physique de la ville et sa matérialité ainsi elle tend à trouver les raisons réelles qui donnent la forme actuelle à une ville. Elle :

- Permet l'analyse du cadre bâti à différentes échelles.
- Caractérise la forme urbaine comme une entité dynamique et continuellement changeante .
- Révèle une relation dialectique entre les quatre systèmes la composent.

Cette approche nous permet de faire ressortir les caractéristiques et les particularités de chaque place étudiée, leur rapport avec les autres systèmes constituant la forme urbaine. A travers lui nous allons arriver à déterminer les changements qui résultent de la succession des périodes historiques et de comprendre les formes actuelles.

## 5. Thèses et mémoires consultés:

### 5.1. PRATIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT EN CONTEXTE DE RAPIDE URBANISATION ( L'ESPACE PUBLIC A HO CHI MINH VILLE).

🚩 **Type de documents:** Thèses en préparation à Pau en cotutelle avec l'Université Ho Chi Minh ville , dans le cadre de École doctorale Sciences sociales et humanités (Pau) depuis le 19-11-2013.

🚩 **Présenté par :** Thi Huong Giang Ho.

#### 🚩 **Objectif général de la recherche:**

La thèse se préoccupe l'espace public dans sa globalité, tant au niveau de la planification et de la gestion.

Elle aborde l'espace public dans son aspect morphologique, c'est-à-dire physique, matériel et aménagé, mais en même temps de tenir compte de ses multiples dimensions dans la vie urbaine, afin de comprendre son fonctionnement et d'identifier des pistes pour son meilleur aménagement.

#### 🚩 **Résumé:**

La question de l'espace public, de son rôle et de son aménagement, connaît un fort regain d'intérêt depuis une trentaine d'années.

Dans leur cas d'étude c'est à dire « la ville de Ho Chi Minh Ville » le développement de cette dernière s'accompagne d'un très important processus d'urbanisation. Pourtant, l'urbanisme n'est pas arrivé à suivre la vitesse de l'urbanisation, ce qui a mené la ville à un développement désordonné et a créé des problèmes tels que les embouteillages, la pollution de l'air et de l'eau, l'hygiène insuffisante et le manque **d'espaces publics**, notamment naturels ce qui reflète exactement la situation de nos villes.

Pour expliquer cet état de fait, il existe deux principales causes. En premier lieu, le profit économique occupe une place plus importante que la préoccupation environnementale : « *La ville a privilégié la construction de zones industrielles, de quartiers résidentiels et de zones touristiques* »<sup>11</sup>. En deuxième lieu, c'est le manque d'aménagements efficaces au niveau des infrastructures urbaines qui ne permettent pas de gérer la croissance rapide de la population urbaine de la ville (de 5 millions d'habitants à plus de 7,5 millions d'habitants entre 1999-2011). Dans ce contexte, le constat est clair : « **le grand problème est le manque d'espaces publics permettant de répondre aux demandes variées concernant les usages.**

11 Nguyen T.H., 2010, p.12

« Plus on s'éloigne des centres villes, moins il y a d'espaces publics et plus on y trouve des espaces vides sans importance »<sup>12</sup>. On a ainsi attiré l'attention sur le problème que constituent les zones périphérique de Ho Chi Minh Ville qui comptent très peu d'espaces publics, voire parfois pas du tout : « Quand la ville s'élargit à la banlieue, les gens espèrent que de nombreux espaces public vont être construits. Cependant, **le ministère de l'aménagement et de l'architecture est responsable d'avoir autorisé des investissements pour des milliers de projets de construction de logements sur de petits lots. Cela a eu pour conséquence qu'il n'y a ni places, ni parcs, ni trottoirs, et très peu d'arbres (...)** »<sup>13</sup>. En revanche, dans le centre ancien de Ho Chi Minh Ville, il a déjà des espaces aménagés qui jouent le rôle d'espaces publics. On peut cependant s'interroger sur leur bon fonctionnement et sur leur degré d'adaptation aux besoins des riverains. Comme à Hanoi ou dans d'autres métropoles du sud-est asiatique, beaucoup d'espaces considérés comme publics sont entourés de barrières et sont d'accès payant. Ils correspondent à un phénomène de privatisation des espaces publics, où des personnes et des entreprises font du commerce (centres de sport, petits parcs d'attraction, etc.).

*De plus, la présence dominante de vendeurs informels sur les trottoirs ou dans les parcs publics est un problème qui est maintenant ouvertement discuté à Ho Chi Minh Ville. C'est pourquoi un certain nombre de questions se posent actuellement. Est-ce que les espaces urbains désignés comme « publics » jouent vraiment le rôle attendu de l'espace public ? Dans la mentalité locale, quelles sont les idées pour un espace public idéal ? Comment peut-on identifier et classer les espaces publics dans le contexte d'une ville en voie de développement comme Ho Chi Minh Ville ou bien l'Algérie ? Et surtout, comment peut-on bien les aménager et en fin les gérer ?*

Il est clairement remarqué que l'aménagement de l'espace public n'est que le résultat de l'action des architectes et des autorités locales, le constat du quel on soulève la problématique de « introduction des espaces publics dans les instruments d'urbanisme ».

## **5.2. Urbanisation, planification urbaine et modèles de villes en Afrique de l'ouest : jeux et enjeux de l'espace public.**

🚧 **Type de documents:** Thèse Doctorat sciences techniques EPFL : 2009.

🚧 **Université :** Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL).

🚧 **Présenté par :** Chenal, Jérôme.

🚧 **Objectif général de la recherche:**

L'objectif général de la recherche est l'analyse des liens entre des processus d'urbanisation, des modèles de ville et des plans d'urbanisme, des pratiques sociales, des mutations spatiales et les modes de gestion et de planification des villes d'Afrique de l'Ouest.

<sup>12</sup> Nguyen A.B., Tieu K.L., 2005

<sup>13</sup> Nguyen M.H., 2005

## CHAPITRE II: Etat de l'Art ou de la Connaissance.

Dans cette thèse l'espace public et la planification sont les objets d'analyse qui permettent la compréhension des dynamiques urbaines, sous leurs aspects sociaux, culturels, spatiaux ou environnementaux.

Le but de la recherche est d'aboutir à une lecture critique des instruments classiques de l'urbanisme et de proposer les chemins vers des outils innovants rendant la ville gérable et planifiable.

### 🚧 Cas d'étude:

Nouakchott, Mauritanie. Dakar, Sénégal. Abidjan, Côte d'Ivoire.



### 🚧 Questions de recherche:

La planification de la ville et l'espace public sont-ils des éléments complémentaires d'une même réalité, ou au contraire sont-ils déconnectés les uns des autres ? C'est à la fois par l'analyse fine des espaces publics, mais également par l'analyse fine des plans d'urbanisme de la ville que nous répondrons à cette question. De là, doit découler une compréhension de la ville dans sa globalité, de l'espace public dans son appréhension, dans sa gestion et dans sa planification.

La seconde question est de savoir si les trois villes étudiées sont dessinées sur le même modèle et si oui, sur lequel ? Les espaces publics et les plans d'urbanisme des trois villes nous permettent-ils de dégager des points communs, de voir que les villes sont semblables, qu'elles proviennent d'une même et unique idéologie.

Des idées sont importées, sorte d'occidentalisation de la ville et de son espace, et il nous intéresse de savoir comment les villes africaines vivent cela, comment est vécue cette importation, comment elle influence les pratiques de l'espace et les pratiques sociales et si elle les influence ? Et de savoir si la ville se produit avec ou contre la planification ?

Enfin, en fonction de ce qui précède nous cherchons à savoir comment il est possible aujourd'hui de planifier la ville africaine ? Quels sont les points sur lesquels l'urbaniste doit aujourd'hui travailler pour prendre en compte la réalité urbaine, c'est-à-dire les dynamiques urbaines, les stratégies des acteurs, les pratiques sociales des centaines de milliers d'individus qui forment les villes.

**🚧 Hypothèses générales:**

Les principales hypothèses proposées sont :

**H1 : La ville africaine, même des décennies après** les indépendances des pays de l'Afrique française, continue à se développer selon des règles établies lors de la fondation des villes. Il en est de même pour les outils de l'urbaniste qui correspondent à une idée de ville et une pratique ancienne de l'urbanisme, celle coloniale et européenne.

**H2 : Les enjeux de l'espace public sont globalement** identiques, les villes ayant les mêmes modes de gestion et de planification. Les effets induits sont alors les mêmes.

**H3 : Cette uniformisation de l'espace de la ville et** des modèles mène à une uniformisation des pratiques de la rue et des modes de vie qui ne sont plus dépendants d'un contexte et d'un environnement. Il y a donc une déconnection entre la ville et son environnement.

**🚧 Principaux résultats:**

La recherche a débouché sur une série de résultats dont les principaux sont résumés ci-dessous :

- La ville africaine n'est pas cette entité auto construite et auto régulée comme décrite régulièrement, mais elle est planifiée. Elle fait l'objet d'une tentative de contrôle de la production de l'espace de la ville. Or ce contrôle, pour de multiples raisons, ne fonctionne pas, donnant à la ville un aspect non-planifié.
- L'étude montre l'importance du contexte géographique et climatique. La comparaison entre les villes permet de révéler l'importance des pluies (période de l'hivernage) sur la gestion au quotidien de la ville.
- Elle montre également, le poids de la modernité, comme but à atteindre pour les élites des différents pays étudiés ; loin des aspirations de la majorité des habitants de la ville.
- L'échec de la planification faite à partir de la démographie et de l'industrie est également un résultat important. En effet, l'histoire des plans dans les villes nous montre clairement que les manières de faire de la planification urbaine sont les mêmes, quel que soit le lieu et quelle que soit l'année de réalisation des plans.
- Ensuite, l'inadéquation flagrante entre les deux niveaux d'intervention (planification et espace public), montre que le passage entre les échelles n'est pas pris en compte, alors que la ville doit pourtant se comprendre par les aspirations des habitants et pas par l'application de modèles de villes.
- Enfin, l'étude montre le besoin urgent d'une planification basée sur l'individu, prenant en compte les pratiques et les stratégies, en résumé prenant en compte les dynamiques individuelles urbaines.

### 🚧 Principales conclusions:

Les villes d'Afrique de l'Ouest ont été conçues, sont planifiées et gérées de la même manière depuis leur fondation. Il n'y a pas eu de changement de paradigme, ni à l'indépendance, ni dans les années 80, lors des grandes crises urbaines.

Malgré cette manière similaire de produire la ville dans nos trois cas d'étude, **leurs espaces publics sont radicalement** différents et cela sous l'influence du contexte climatique, environnemental, culturel et social. Les temporalités changent, la présence spatiale entre homme et femme n'est pas la même partout et les stratégies d'implantation des vendeurs de rue dans l'espace public diffèrent d'un endroit à l'autre. La ville est donc dépendante de son environnement, loin de la l'image de la ville globale, déterritorialisée.

Enfin, une planification ne peut pas être déconnectée du territoire de la ville et des dynamiques des acteurs, car cela rend la planification peu efficace. Celle-ci doit être basée sur l'individu, dans ses dynamiques urbaines et son environnement ou tout simplement **une planification flexible**.

### 5.3. APPROCHE DES ESPACES PUBLICS URBAINS : CAS DE LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI.

🚧 **Type de documents:** mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère en Architecture.

🚧 **Option :** FAITS URBAINS.

🚧 **Présenté par :** Mr AMIRECHE Toufik.

#### 🚧 **Résumé:**

**Mr AMIRECHE Toufik** a pris la ville nouvelle de **Ali Mendjeli** comme support de recherche et voila ce qu'il a constaté :

A travers l'histoire, **les espaces publics urbains** ont toujours été le support de pratiques sociales et lieux d'échanges entre les personnes. Conçus de diverses formes, leurs usages reflétaient les cultures locales.

Aujourd'hui, les **espaces publics urbains** s'assimilent à de simples vides résiduels entre les constructions, le plus souvent dédiés à la voirie. Il en résulte des conflits d'usages déstructurant ainsi l'espace public et dégradant le cadre de vie.

L'image de La ville nouvelle Ali Mendjeli, conçue pour offrir aux habitants un meilleur cadre de vie et un environnement sain, reflète une autre réalité.

La conception de la ville inspirée au départ du modèle progressiste, basé sur la standardisation et la rationalisation des espaces, a aboutit au final à l'image des grands ensembles connu dans les années 70 remis en question aujourd'hui.

## CHAPITRE II: Etat de l'Art ou de la Connaissance.

Le paysage urbain s'est façonné par une production massive de logements, en majorité des logements sociaux reléguant l'aménagement des espaces publics, élément structurant de l'espace urbain, au second plan.

Le rôle des espaces publics en tant que vecteurs révélateurs des pratiques sociales n'apparaît pas.

Il est dû à l'indigence de la conception et l'incohérence de leur gestion, ceci a conduit à la naissance d'espaces vagues, anonymes et indéterminés. Marginalisés, loin des aspirations des usagers Ils ne répondent plus à leur vocation se transformant de fait en espaces dénués de toute sécurité.

L'autre constatation révèle l'appropriation et les détournements d'usages, une attitude systématique rencontrée à travers plusieurs unités de voisinage.

Nous y trouvons l'extrapolation des activités commerciales (terrasse de café, exposition de denrées alimentaires) et l'appropriation pour des considérations sécuritaires (cas des habitations situées au rez de chaussée des immeubles).

### **5.4. Les espaces publics tant que lieux De manifestation des faits urbains, cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli.**

- 🚧 **Type de documents:** mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère .
- 🚧 **Option :** FAITS URBAINS.
- 🚧 **Présenté par :** Mr SAMALI Mohamed.

#### 🚧 **Résumé:**

Dans ce mémoire aussi la ville nouvelle Ali Mendjeli a été retenue comme cas d'étude pour tenter d'élucider certaines réalités des **espaces publics** dans les nouvelles urbanisations.

Basées sur des concepts et des idéologies qui se réfèrent au mouvement moderne, les villes nouvelles et notamment celle de Constantine n'ont pas su intégrer les espaces publics et leur donner une vie. En effet, la réalité est que la ville nouvelle Ali Mendjeli est conçue et réalisée dans la même visée des grands ensembles, à savoir la construction du plus grand nombre de logements et où le quantitatif l'emporte sur le qualitatif.

La ville nouvelle Ali Mendjeli se présente aujourd'hui comme une grande cité dortoir. A part quelques lieux, les espaces collectifs sont pratiquement vides que ce soit au niveau de ceux structurant ou ceux de proximité et la vie urbaine est inexistante. Cela est dû certainement à la médiocrité conceptuelle qui s'est accompagnée de la mauvaise gestion des rares espaces existants. Autrefois vecteurs de sociabilité, les espaces publics n'arrivent plus à remplir leur fonction sociale.

La montée de quelques fléaux tels que l'insécurité lui porte préjudice et alimentent le sentiment d'individualisme.

De ces faits, on assiste à l'apparition de nouveaux lieux vers qui les habitants se tournent pour leurs temps libre. Il s'agit surtout d'espaces fermés de statut privé.

### 5.5. Les données géographiques 3D pour simuler l'impact de la réglementation urbaine sur la morphologie du bâti ( l'espace public ).

🚩 **Type de documents:** thèse .

🚩 **Spécialité :** Sciences et Technologies de l'Information Géographique

🚩 **Auteur:** Mickaël Brasebin.

🚩 **Résumé:**

Les données géographiques 3D sont de plus en plus courantes et modélisent de manières variées le territoire. Elles sont souvent utilisées pour mieux comprendre la ville et ses phénomènes sous-jacents en intégrant de nombreuses informations (environnementales, économiques, etc.) pour l'appui à l'aménagement du territoire.

À l'échelle locale, le plan local d'urbanisme (**PLU**) décrit les connaissances régulant le développement urbain, incluant des contraintes tridimensionnelles (par exemple : hauteur maximale d'un bâtiment ou surface de plancher) que doivent respecter les nouveaux bâtiments.

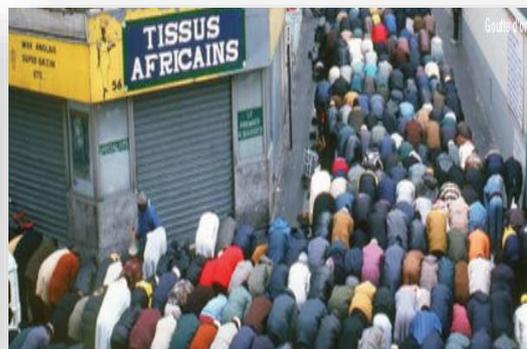
Ces contraintes sont rédigées dans un format textuel, difficile de compréhension pour le non-initié et dont l'interprétation sur un territoire donné est complexe.

L'objectif de cette thèse est de montrer comment les données géographiques 3D permettent d'exploiter les règlements locaux d'urbanisme à travers deux usages : la vérification de règles d'urbanisme et la proposition de configurations bâties.

Or nous vivons dans un environnement 3D il est indispensable que nos espace publics soit réglementé en 3D, a fin de rependre correctement ou besoin des citoyens.



**Ph09: société américaine**



**Ph10: société musulman.**

## 6. Articles:

### 6.1. Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie (Partie 1, Partie 2).

🚩 **Type de documents:** Article .

🚩 **Auteur:** Nadir Djermoune.

🚩 **Résumé:**

**Nadir Djermoune** expose dans la 1<sup>er</sup> partie de son article de manière critique les instruments d'urbanisme en Algérie, leur histoire, leur importance réelle - et non seulement théorique - dans la prise de décision urbanistique et, enfin, leur source d'inspiration dans les courants d'urbanisme européens de l'après-Seconde Guerre mondiale. Il met en évidence les limites et contradiction des plans d'urbanisme directeur, selon lui simples « **instruments-alibis** ».

Dans la 2<sup>ème</sup> partie il aborde l'incapacité des **instruments d'urbanisme algériens** à contenir l'« **étalement de la ville** ». Pour lui, « la réalité économique et politique et les systèmes fonctionnels et générateurs de l'espace architectural ne peuvent dépasser les limites qu'imposent l'histoire, la culture et, surtout, la géographie ». Autrement, prévient-il, les projets urbains ne peuvent être que des « utopies abstraites ».

Il évoque dans l'un de ses passages la problématique de l'absence presque totale de la réglementation des espaces publics « ..... Le POS se veut plus soucieux des aspects de l'espace urbain, de sa structure et de sa forme. En effet, dans l'article 31 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme relatif à l'élaboration des plans d'occupation du sol, on peut lire que celui-ci « fixe (...) la forme urbaine, l'organisation des droits de construction et d'utilisation des sols (...), définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée (...), **détermine les règles concernant l'aspect extérieur (et) délimite l'espace public**».

De ce fait il pose la question : si le POS se veut-il plus opérationnel et plus proche de la réalité spatiale de la ville. Qu'en est-il dans la réalité ?

### 6.2. LECTURE COMPARATIVE DES INSTRUMENTS D'URBANISME: POS ALGERIEN ET LE PLU FRANÇAIS.

🚩 **Type de documents:** Article.

🚩 **Auteur:** BOUKARTA SOUFIANE .

🚩 **Date de publication:** Juin 2009.

**🚩 Résumé:**

**Mr BOUKARTA SOUFIANE** a essayé à travers cet article de mettre en lumière un des instruments d'urbanisme en France et en Algérie afin de comprendre la philosophie organisatrice, les points communs et les points de différence tout en mettant en exergue le contexte territoriales et la liaison historique entre les deux pays.

En vue que les deux instruments sont des instruments du détail, visant l'organisation, la maîtrise et la production du sol urbanisable, conçu sous la responsabilité des communes, et ayant un impact direct sur la forme urbaine et voila ce qu'il a constaté:

« On a vu tout au long de ce présent travail, que le POS algérien et le PLU français ont beaucoup de points communs, et ils répondent à l'objectif de l'organisation, de la maîtrise et de la production du sol urbanisable. La différence étant dans le PADD qui cherche à objectiver le règlement vers un projet de commune, ou toutes les actions singulières soient cohérente avec l'objectif de la commune parallèlement on trouve que même le POS algérien répondait à des objectifs globaux, mais qui sont occultes, liant de la même façon les actions singulière et guident le règlement (zoning) pour être plus intelligent.

**6.3. Quel avenir pour les instruments d'aménagement et d'urbanisme en Algérie.**

**🚩 Type de documents:** Article .

**🚩 Auteur:** Farid Belhadj.

**🚩 Résumé:**

**Farid Belhadj** dans son article soulève la problématique de l'avenir des instruments d'urbanisme en Algérie on remettant en cause non pas les instruments aux même mais la manière dont nous les appréhendons et les utilisons on posant ainsi une série de questions « .... faut-il faire table rase d'un droit de l'urbanisme en construction et d'une batterie d'instruments utiles à la planification urbaine au motif qu'ils ne sont pas bien de chez nous ? Faut-il engager une réflexion nationale impliquant les parlementaires, les élus, les pouvoirs publics et les citoyens pour déterminer notre vision de l'urbanisme futur à l'algérienne et notre manière de le pratiquer ?..... »

De ce fait il propose:

1- au moins (puisque nous n'avons rien d'autre) la manière d'adapter ou «algérianiser» tout en les faisant évoluer ces instruments de base (même importés) dès l'instant que leur mise en œuvre depuis des années est confrontée aux réalités du terrain et que la maîtrise progressive dans l'élaboration des documents y afférents constitue aujourd'hui un acquis indéniable pour tous ceux qui contribuent de près ou de loin à l'acte d'urbaniser .

2- et surtout, la mise en place (ce qu'auraient dû faire les pouvoirs publics en 1990 dès l'instant qu'ils avaient pris l'initiative et la responsabilité du choix et de la provenance géographique de ces instruments) de l'autre partie qui caractérise l'urbanisme dans son acceptation globale à savoir l'urbanisme opérationnel.

Et en fin il fini son article par un appel « .....mais des solutions peuvent être trouvées. Il suffit d'une volonté forte, ferme et éminemment politique. Alors ? Débat national immédiat pour une réflexion critique sur l'état et l'évolution du droit de l'urbanisme en Algérie ou d'abord mise en place effective de procédures permettant d'achever le processus engagé en matière de prévision et de gestion urbanistique ? »

#### 6.4. URBANISME REGLEMENTAIRE ET PENSEE DE PROJET : LES "PLUS" DES P.L.U. ?

🚩 **Type de documents:** Article.

🚩 **Auteur:** Pierre BELLI-RIZ , Architecte urbaniste, enseignant chercheur à l'École d'architecture de Grenoble.

🚩 **Résumé:**

Dans son article Pierre BELLI-RIZ a étendu le développement de l'urbanisme en **France** de plus d'un demi- siècle jusqu'a la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 c'est-à-dire le **PLU** ou il relève trois aspect de l'urbanisme parmi les nombreux aspects que touche se dernier.

Parmi les trois aspects de l'urbanisme (voies nouvelles, participations financières du privé aux investissements publics et gestion du temps, priorités et phasage de l'urbanisation) qu'il a traité je m'intéresse a la première parce qu'il soulève a l'intérieur l'introduction de l'espace public dans ce nouveau instrument d'urbanisme « ... **Par ailleurs, la loi S.R.U. introduit des notions qualitatives à propos de "l'espace public "et de son "traitement"; il s'agit là de termes nouveaux, qui marquent une évolution plus culturelle que juridique, et qui dépassent l'idée réductrice d'infrastructure technique qui dominait auparavant. Jusqu'où faudrait-il aller dans une définition qualitative de l'espace public au niveau des P.L.U.? Le risque est de figer rapidement des désirs de qualité dans des dispositions trop précises relevant de l'effet de mode, du "goût du jour", et qui s'avéreraient peu évolutives. La permanence ou la pérennité que représente l'espace public tient avant tout à son emprise, alors que ses usages évoluent de manière pas toujours prévisible** ».

## 7. Conclusion:

La planification est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle. L'urbanisme en Algérie est **lié à la colonisation française**.

L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée **et continue à l'être** par les expériences et les modèles français.

Après l'indépendance il était primordial de relancer l'économie du pays et trouver une politique et **en urgence** pour relancer ce secteur en l'absence d'une planification ou de législation urbaine qui peuvent mettre en ordre toute intervention urbaine pour structurer la planification future de la ville algérienne.

Ensuite vient la période « 1990 » qui représentait un champ de différentes expériences en matière de planification urbaine ainsi que l'application de plusieurs outils et instruments d'urbanisme pour une dynamique et amélioration urbaine dont **le PDAU et POS**.

Mais malheureusement « ..A l'épreuve des réalités, si les PDAU et POS initiés par les collectivités locales ont été potentiellement efficaces, ils sont restés quand même inopérants pour la maîtrise de l'urbanisation et la modification effective du paysage urbain à l'intérieur et à l'extérieur des agglomérations. Pire encore, ils contribuent davantage, par le jeu des injonctions, au «flou urbain» généré par des extensions urbanistiques périphériques sans recherche particulière de références et qui forment des entités urbaines ne présentant aucune cohérence entre elles. Cette réalité constatée par tous, doit-elle nous amener à conclure comme, beaucoup d'entre-nous, que les instruments d'aménagement et d'urbanisme tels que fixés par la loi sont inefficaces et manquent de fiabilité ? ». <sup>14</sup>

Au milieu de ce flou urbain viens se posé la question de l'espace public « est -il pris en charge par ces instruments ? ,est il réglementé ?» étant donné que la ville se définit comme une composition d'espaces bâtis et non bâtis. Ces derniers et plus précisément les espaces publics constituent un élément fondamental de la structure et du fonctionnement de la ville. Ils fondent son armature, son architecture et son paysage, offrant un cadre de la mise en relation continue et permanente des hommes, des biens et des idées. Les espaces publics sont conçus en osmose avec les activités de la ville. Ils en révèlent son dynamisme et son identité.

Face a une réglementation presque inexistante d'espace public en Algérie en assiste a l'introduction de la « notion espace public » dans le plan locale d'urbanisme (PLU) français « ... Par ailleurs, la loi S.R.U. introduit des notions qualitatives à propos de *"l'espace public" et de son "traitement"*; *il s'agit là de termes nouveaux, qui marquent une évolution plus culturelle que juridique, et qui dépassent l'idée réductrice d'infrastructure technique qui dominait auparavant. Jusqu'où faudrait-il aller dans une définition qualitative de l'espace public au niveau des P.L.U.? Le risque est de figer rapidement des désirs de qualité dans des dispositions trop précises relevant de l'effet de mode, du "goût du jour", et qui s'avèreraient peu évolutives. La permanence ou la pérennité que représente l'espace public tient avant tout à son emprise, alors que ses usages évoluent de manière pas toujours prévisible* ». <sup>15</sup>

14 Farid Belhadj

15 Pierre Belli-riz . Urbanisme réglementaire et pensée de projet : les "plus" des P.L.U. ?,p47



Comment l'Algérie doit elle introduit la « **notion d'espace public** » dans ces instruments d'urbanisme ?. Or l'espace public est un concept a plusieurs dimensions (social ,économique ...) Que doit il réellement règlementé ? Ou Jusqu'où faudrait-il aller dans une définition qualitative de l'espace public ? Ou tout simplement l'**Algérie** devrai-t-elle adopté le PLU Français? ... Quel avenir pour nos espace public?



# ***Chapitre III:*** **Le cas d'étude**

*« Concevoir et aménager l'espace public, c'est répondre à des pratiques sociales diversifiées et contribuer à la lisibilité et à la cohérence de la ville ».*

*(PINON.P,1991).*

## 1. Introduction:

« *Le plus grec des sites de l'Algérie par la présence de la mer et le plus spécifique de l'Afrique antique, les vestiges de TIPAZA racontent avec une persuasive douceur le mûrissement réussi d'une civilisation issue d'influences diverses sur ces rives fortunées de l'Afrique méditerranéenne* ». <sup>16</sup>

## 2. Situation territoriale :

« *Le territoire est un contenant de choses, une sorte de succession d'enveloppes englobantes depuis ce qui est à l'intérieur des limites du ciel jusqu'au plus petit.* » <sup>17</sup>

### 2.1. Objectif de la lecture territoriale:

Nous nous attacherons, à travers notre lecture du territoire, à faire ressortir le rapport dialectique qui s'établit entre la structure naturelle et la structure spatiale, autrement dit montrer l'incidence de la structure naturelle sur la position de notre ville et son développement.

**Tipasa** se situe dans la bande de littorale donc est une station balnéaire avec un patrimoine archéologique riche classé **patrimoine mondial** par LUNESCO en 1983



Fig 01 : Carte de situation territoriale.

Source : Atlas des routes.

*La lecture du territoire nous permet d'identifier une certaine mesure X qui se répète le long du littorale (un rythme de ville sinuement disposé longe le littorale méditerranéen).*

## 2.2. Hypothèses :

### a. Structure naturel:

La lecture du territoire nous permet d'identifier une **structure naturelle** composée d'une **rythmique d'oueds et de lignes de crêtes** qui nous donne une mesure de plus les pénétrations **phéniciennes et romaines** ont été **dictées** par des **éléments naturels** qui sont pour la première une rythmique de talwegs et de montagnes et pour la seconde une rythmique de lignes de crêtes et d'oueds, l'intersection de ces parcours donnait des lieux d'échanges.

<sup>16</sup> Serge Lancel, Membre de l'Institut - Directeur des fouilles de Tipasa - 1967.

<sup>17</sup> Aristote.

## CHAPITRE III: Le cas d'étude. Approche urbaine .



**Fig 02:** Carte de structure naturelle du territoire national  
Source : Thèse de Madame Hamdani, *Requalification des marchés cas d'étude Tizi Ouzou*, Université Mouloud Maamri Tizi Ouzou.2003

Source : Google earth+  
Travail de l'étudiante.

### b. Stratégie de l'armée français:

Dans le souci de la maîtrise totale du territoire colonisé les officiers du génie militaire ont fondé les villes a une distances d'une journée a cheval pour facilité le déplacement des forces de renforce d'une ville a une autre on cas d'affrontement avec les forces locaux.

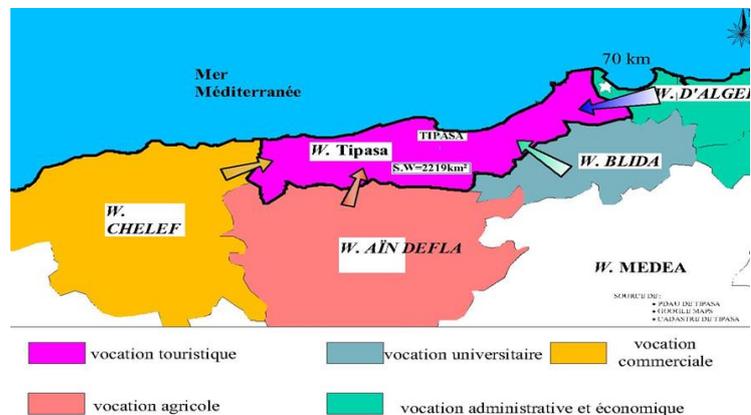
### 2.3. Synthèse:

A travers cette approche territoriale, nous avons pus constater que la structure naturelle composant le territoire est la première structure portante de l'armature urbaine.

### 3. Situation régionale :

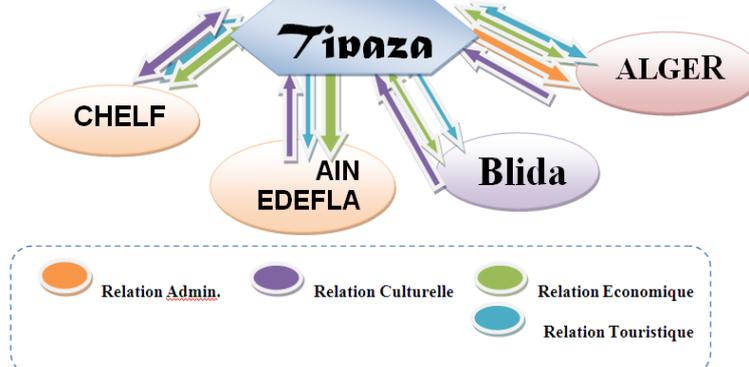
Tipaza est délimitée par :

- Nord: La Méditerranée.
- Sud: Ain Defla.
- Est: Alger.
- Ouest: Chlef.



**Fig 3 :** les limites administratives de la ville de Tipaza avec les autres villes .

Source: PDAU de Tipaza.



Le pouvoir d'attraction de la ville de "Tipaza" lui fournit une situation régionale exceptionnelle que se soit endogènes ou exogènes et une structure territoriale favorable aux développements du tourisme .

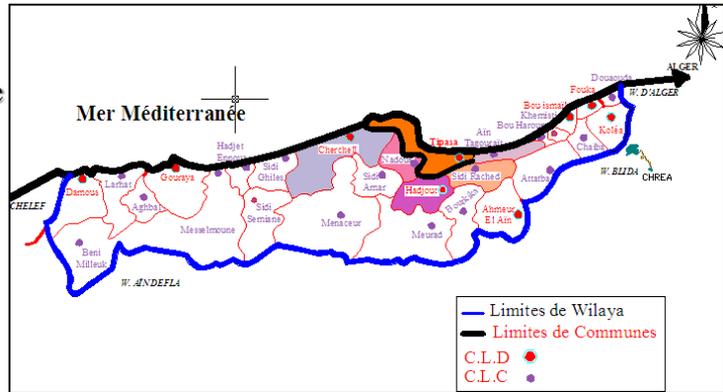
**4. Situation communale :**

La commune de **Tipaza** érige chef –lieu de wilaya en **1985**, se situé dans la partie Est du massif du **chenoua** et la vallée de l'oued Nador, elle est constituée de **28** communes selon le nouveau découpage administratif de mai **1997**. elle a une situation excentrique par apport aux autres communes; elle a des potentialités riche dont on peut citer :

Les **2** parcs archéologiques, les différents ruines romaine, le mont de **Chenoua**, le littorale et la mer, les terre agricoles.

À l'échelle local Tipaza est délimitée par:

- **Nord:** La Méditerranée.
- **Ouest:** Cherchell et Nadour.
- **Est:** Ain Tagourate.
- **Sud:** Hadjout.



**Fig 4 :** carte des les limites communale de la ville de Tipaza .

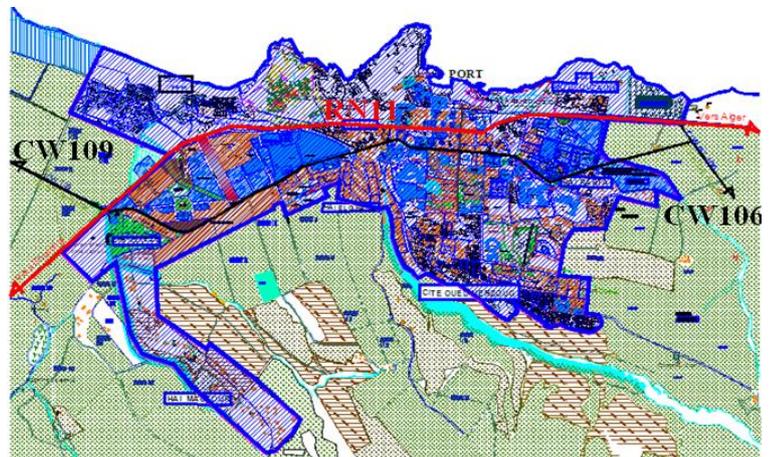
Source: PDAU de Tipaza.

Commune	Vocation principal	Type de relation avec Tipaza	Force de relation
Tipaza	Touristique, Culturelle, Admin.		
Bou Ismail	Touristique, Commerciale	Touristique	Forte
		Admin.	
		Culturelle	
Cherchell	Touristique, Culturelle	Touristique	Moyenne
		Admin.	
Hadjout	Commerciale, Educative	Commerciale	Moyenne
		Touristique	
		Admin.	
Kolea	Commerciale	Commerciale	Faible
		Touristique	

**5. Accessibilité de la ville de Tipaza:**

La ville de **TIPAZA** est desservie par :

- La route nationale N°11 qui la relie **Tipaza** par **Alger** en passant par plusieurs communes (**Bouharoun, Bousmail,** ) et a **Cherchell** du côté Ouest en passant par la commune de **Nador**.
- Le chemin de Wilaya N°106 (CW 106) qui relie son chef lieu à **Sidi Rached** en longeant le Douar **Isserhane** situé à l'Est.
- Le chemin de Wilaya N°109 dans le sens **Nord-Ouest**, il rejoint la route nationale N°11 en longeant la corniche de montagne **Chenoua**.



**Fig 4 :** carte des les limites et accessibilité de la ville de Tipaza .

Source: PDAU de Tipaza.

## 6. Relief :

Le site de **Tipasa** occupe sur le littoral Ouest d'Alger, la dernière série de petits promontoires d'une cote découpée en calanques depuis Bou Ismail à la baie largement ouverte du Chenoua. **Le massif du Chenoua** qui s'élève à plus de **900m** d'altitude au-dessus de la mer à l'Ouest de Tipaza, sépare cette région de celle de Cherchell distante d'une vingtaine de Kilomètres au Sud de Tipaza.



Source : Google earth+ Travail de l'étudiante.

Par contre, le relief moins fort, est constitué par **des collines du Sahel** qui s'allongent parallèlement à la cote depuis les hauteurs du massif montagneux à l'Est jusqu'à la dépression de l'Oued Nador.

Au nord ouest de la wilaya la chaîne de montagnes **l'Atlas Blidéen** laisse la place à deux importants ensembles : **Les monts du Dahra et le mont du Zaccar**.

Au Nord - Est, **la Mitidja** s'étendant essentiellement sur la wilaya de Blida se trouve limitée au niveau de la wilaya de Tipaza par le bourrelé et constitué par le Sahel (**altitude moyenne 230 m**) au Nord du Sahel un cordon littoral présente un rétrécissement et une élévation graduelle d'Est en Ouest jusqu'à disparition par endroits à **Tipaza** et dans la daïra de Cherchell et Sidi Amar ou le relief est très accidenté autour du **Chenoua** présente des escarpements importants en bordure de la mer.

Le territoire de la wilaya de Tipasa couvre une **superficie de 1725km** qui se répartit en :

Montagnes : 336km.

Collines et piémonts : 577km.

Plaines : 611 km.

Autres : 183 km

## 7. La geomorphologies du site:

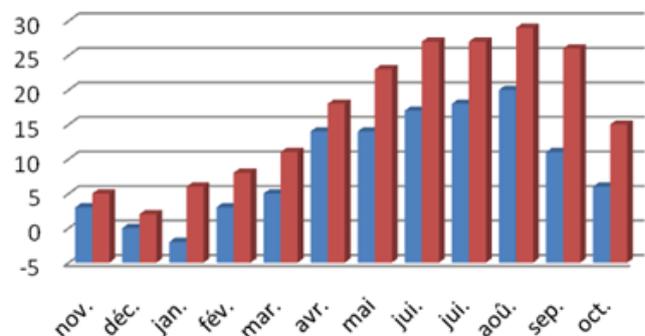
### 7.1. L'aspect morpho-tectonique du site:

La commune de **Tipasa** est subdivisée naturellement en trois ensembles géomorphologiques qui sont les suivants:

- Le massif de Chenoua à l'Ouest.
- les contreforts du sahel à l'Est.
- La vallée d'Oued Nador.

### 7.2. La climatologie :

Le climat de la zone littorale est caractérisé par le régime méditerranéen à deux saisons bien distinctes. Dans notre zone d'étude, l'inclinaison de la côte vers le sud présente un climat plus sec et plus chaud en été et entre doux et froid en hiver.



**7.3. La sismicité :**

La région de Tipaza est classé **Zone III** : sismicité élevée. (CTC DE TIPAZA), des techniques de construction antisismiques Suivant les règlements parasismiques algériens RPA99/version 2003.

**7.4 . Les vents:**

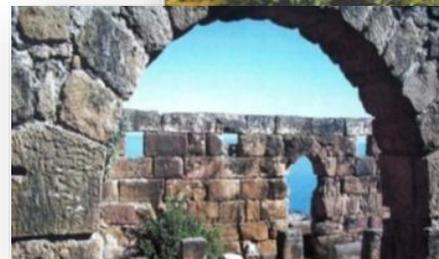
A Tipasa l'intensité du vent est assez forte sur la façade maritime. Les vents dominants de direction Nord-Ouest en hiver et Nord Est en été.



**8. Les potentialités de la ville :**

**8.1. Les potentialités touristiques :**

- Deux parcs archéologiques situés de part et d'autre du centre historique s'étalant sur environ soixante hectares.
- Le centre historique classé.
- Ruines romaines éparpillées sur le massif du Chenoua.
- Monuments historiques représentant des sarcophages romains et des thermes (Cimetière à l'entrée de la ville).



**8.2. Les potentialités naturelles et agricoles:**

Les conditions climatiques, à savoir des précipitations annuelles supérieures à 600 mm/an des températures agréables et des vents réguliers en force et en direction, ont permis l'existence d'une végétation riche et dense, de type méditerranéen, des forêts aux effets bénéfiques sur l'environnement et des terres agricoles présentent sous forme:

- D'exploitations agricoles collectives (EAC).
- D'exploitations agricoles individuelles (EAI).
- Terrains agricoles privés.



## 9. Historique:

« La forme urbaine est un processus continu.... Et s'il est possible de la décrire ou de la concrétiser à une période précise, on ne peut négliger pour la comprendre l'étude des périodes antérieures qui ont conditionné son développement et l'ont littéralement formé. »<sup>18</sup>

« L'étude de la structure urbaine d'une ville ne se conçoit que dans sa dimension historique, car sa réalité se fonde dans le temps sur une succession de réactions et de croissance, à partir d'un état antérieur »<sup>19</sup>

### 9.1. Objectif de la lecture historique:

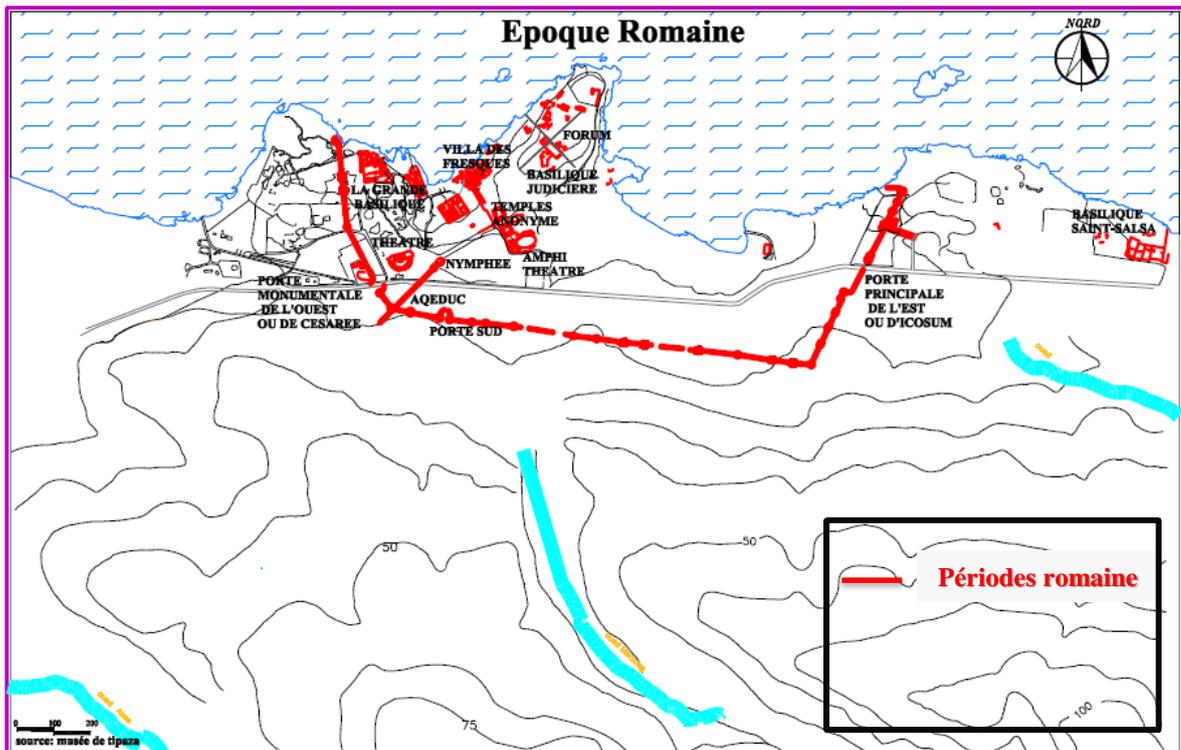
Il s'agit pour nous de comprendre la formation de la structure ,cette dernière nous aidera à identifier l'échelle d'appartenance de notre aire d'intervention « entité » .

#### A. L'époque phénicienne (1er siècle AV-J) :

« La création de Tipasa, remonte vers le 5ème 6e siècle avant J.C, par ces mêmes phéniciens. Le nom de « Tipasa » signifiait pour eux « lieu de passage », donc Tipasa fut un comptoir commercial. (...) ; s'appuyant sur des arguments techniques et sur la présence de vestiges répartis le long de la cote nord africaine , nombreux sont les historiens qui soutiennent que les escales du type de Tipasa étaient échelonnées sur le littoral tous les 50 Km environs » .<sup>20</sup>

#### B. L'époque romaine :

Les romains ont détruit tout ce qui était Carthaginois en effaçant ainsi les traces de toutes les périodes précédentes.



18 Carlo AYMONIO .

19 G. CANNIGIA lecture de Florence

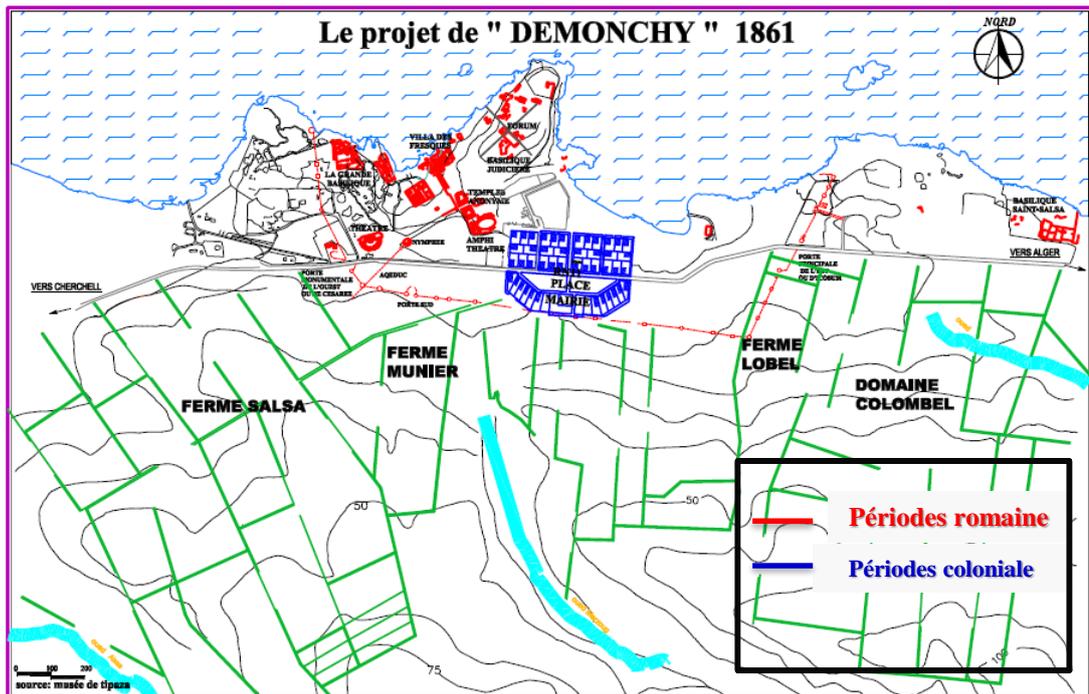
20 Mounir Bouchenaki

C. Époque coloniale :

Les français s'intéressaient à TIPASA en raison : de sa situation stratégique et de son importance économique grâce à la fertilité de ses terres agricoles.

Tipasa, c'est d'abord un village "de colonisation", c'est à dire un village d'agriculteurs, construit un peu au-dessus de la mer, à un endroit qui devait être favorable à l'établissement des hommes puisque les Romains y avaient bâti une ville, et avant eux les PHÉNICIENNE et avant eux des hommes des cavernes; un village de colonisation, c'est à peu près ce que l'on appellera plus tard un "village agricole socialiste". Maintenant, Tipasa est un chef-lieu de wilaya.

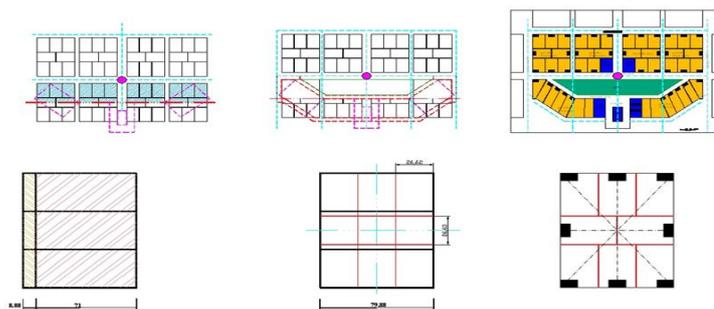
• Phase (I) : 184-1861 :



Le plan de colonisation de Tipasa, choisit le site de l'ancienne ville comme emplacement du nouveau centre.

La superficie de ce noyau était d'environ 9,8 hectares en 5 îlots de dimension (106 x 78) m<sup>2</sup>, dont chacun dispose de 8 parcelles de surface égale 1100 m<sup>2</sup> sur lesquelles l'entreprise Demonchy avait la charge de construire 48 maisons et une grande demeure jamais édifiée. Le lotissement a pris le grand axe central Nord-Sud.

Le bâti se caractérisait par l'alignement à la rue. Les maisons, d'un seul niveau, sont couvertes d'une toiture en tuile à double pente.

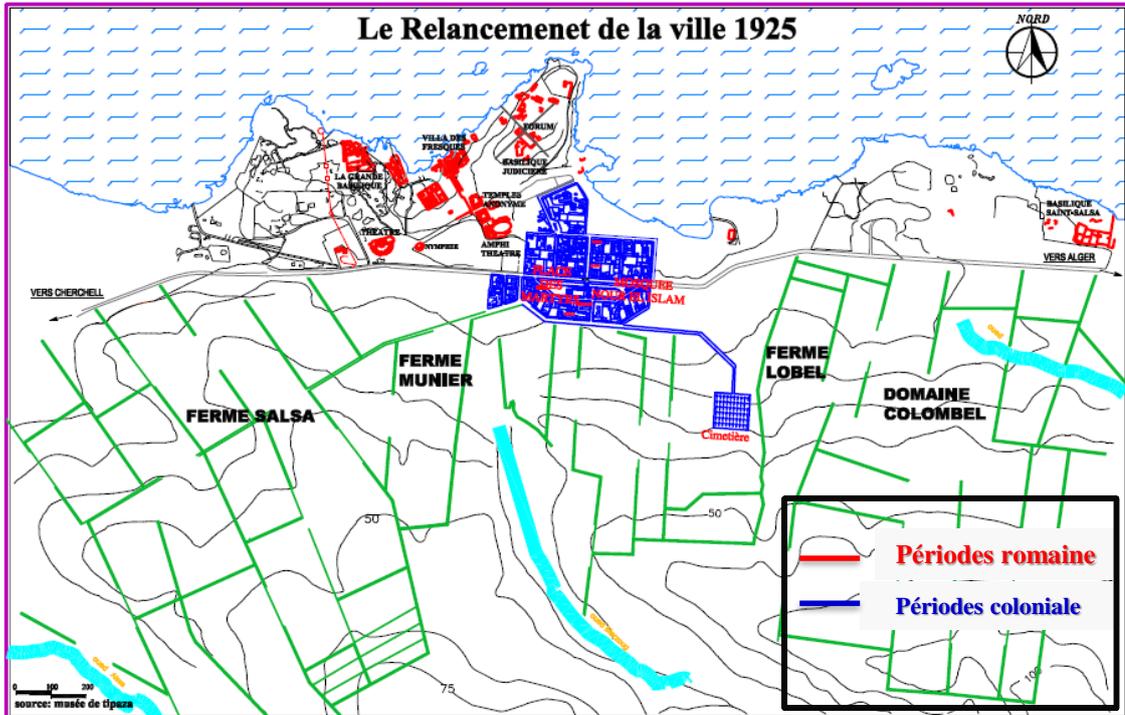


## CHAPITRE III: Le cas d'étude. Approche urbaine .

### •Phase (III). 1861 -1948 :

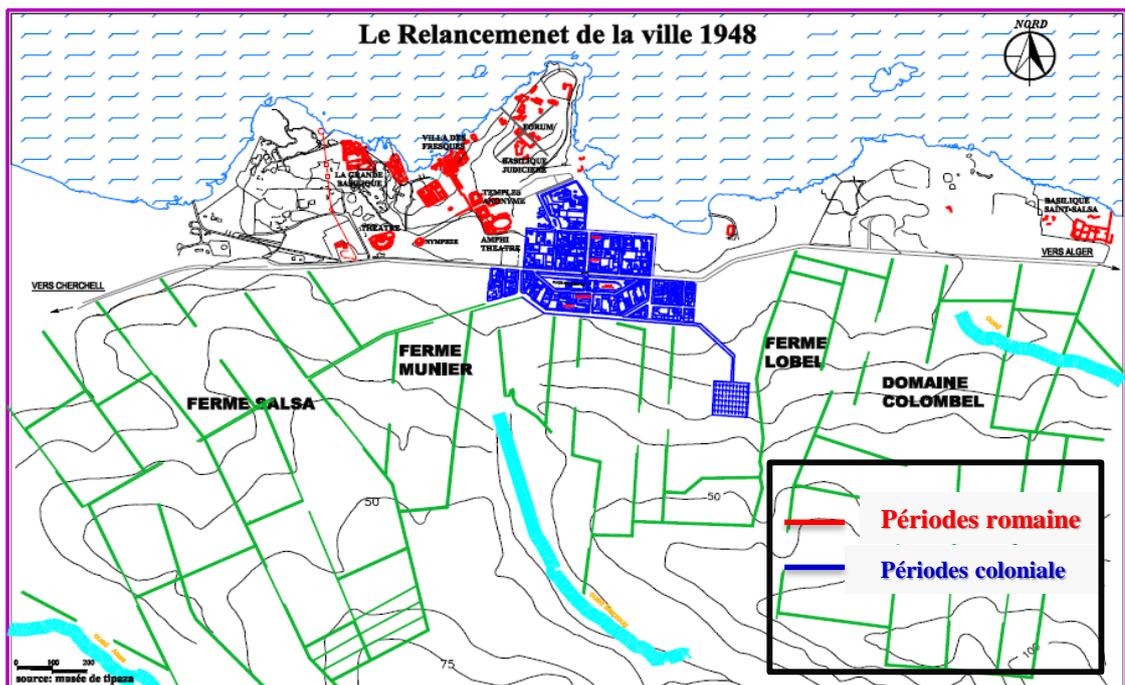
À cette époque le village connaît des extensions du noyau de base. Elles se sont réalisées comme suit :

- En 1864 : L'extension vers le Nord-Ouest par la construction de l'îlot industriel **CHAIX TREMAUX**.
- En 1925 : L'extension vers le Sud-ouest par la construction de l'îlot de **BOURGARD** suivie d'une extension vers l'Est



**En 1933** : la réalisation d'une construction nouvelle (**mairie**).

**En 1948** : l'aménagement d'un nouvel îlot du noyau qui marque une 2<sup>ème</sup> extension urbaine vers l'Est, et même une continuité de l'axe Nord Sud.

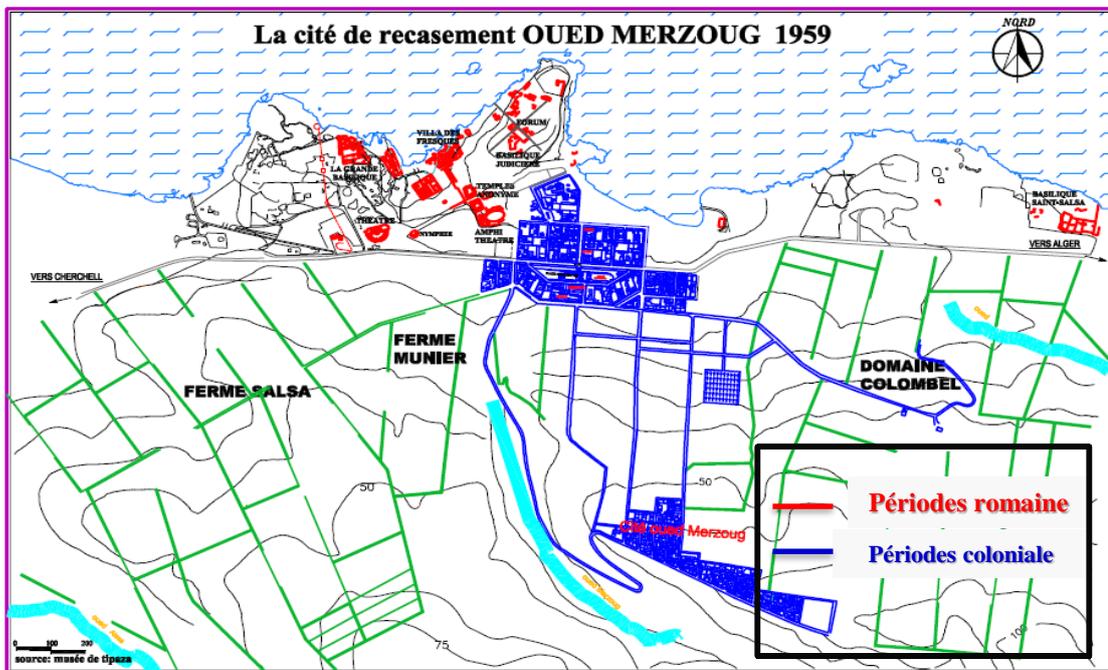


**De 1953 à 1959** : la construction du **port** marque une dernière extension vers le Nord. Tout en suivant la même trame et en respectant les limites des sites antiques.

- La place du village
- Le quai du port
- Le bâti
- l'espace : mitoyenneté du bâti le long des parcours. La construction à l'intérieur de la parcelle a engendré une hiérarchie de l'espace non bâti : privé - commun - public. Ce qui a conduit à une confusion entre espace privé/public.

**• Phase (IV). 1959 -1962 :**

En 1959 : le mode de croissance change car il prend la direction Sud avec la création de la cité Oued Merzoug et la cité HLM dans le cadre du plan de Constantine (1958-1962). Cette rupture s'explique par l'hypothèse, qu'on ait choisi le lieu le plus favorable par sa position au sommet qui permet de dominer la mer, par son orientation différente des autres exposés aux vents d'hiver... La cité HLM fut édifiée sur un plateau, elle est constituée de bâtiments juxtaposés d'une manière ponctuelle.



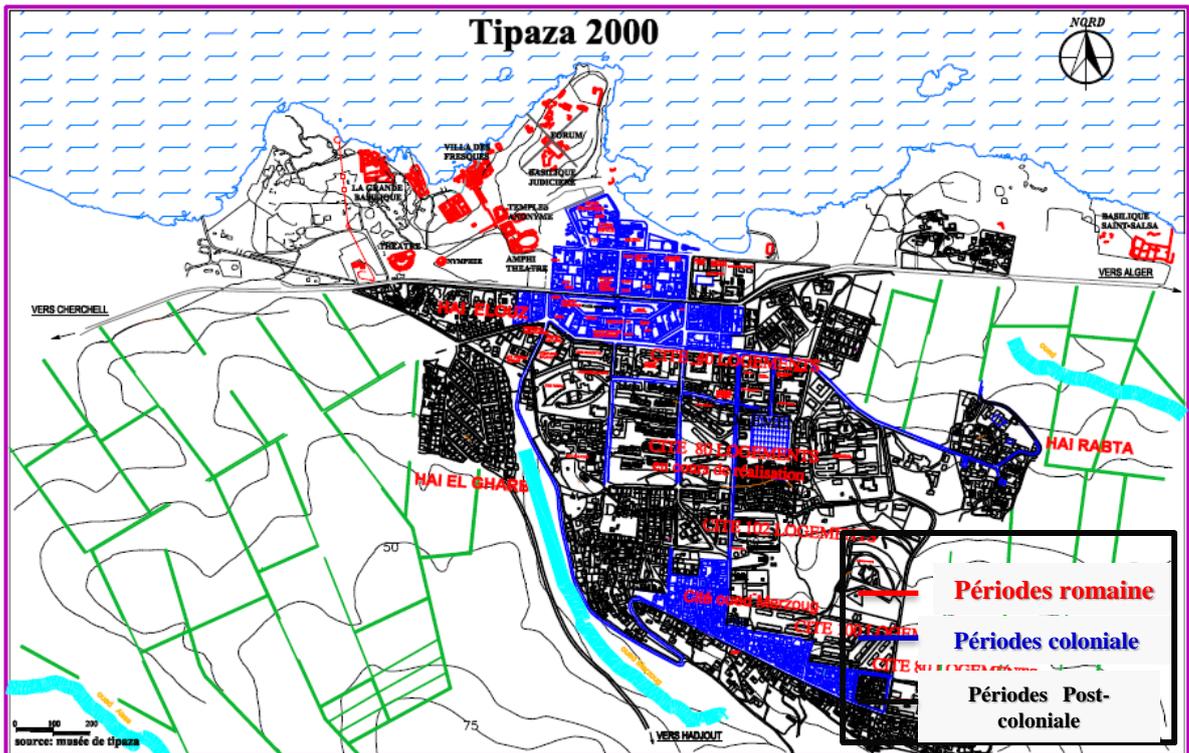
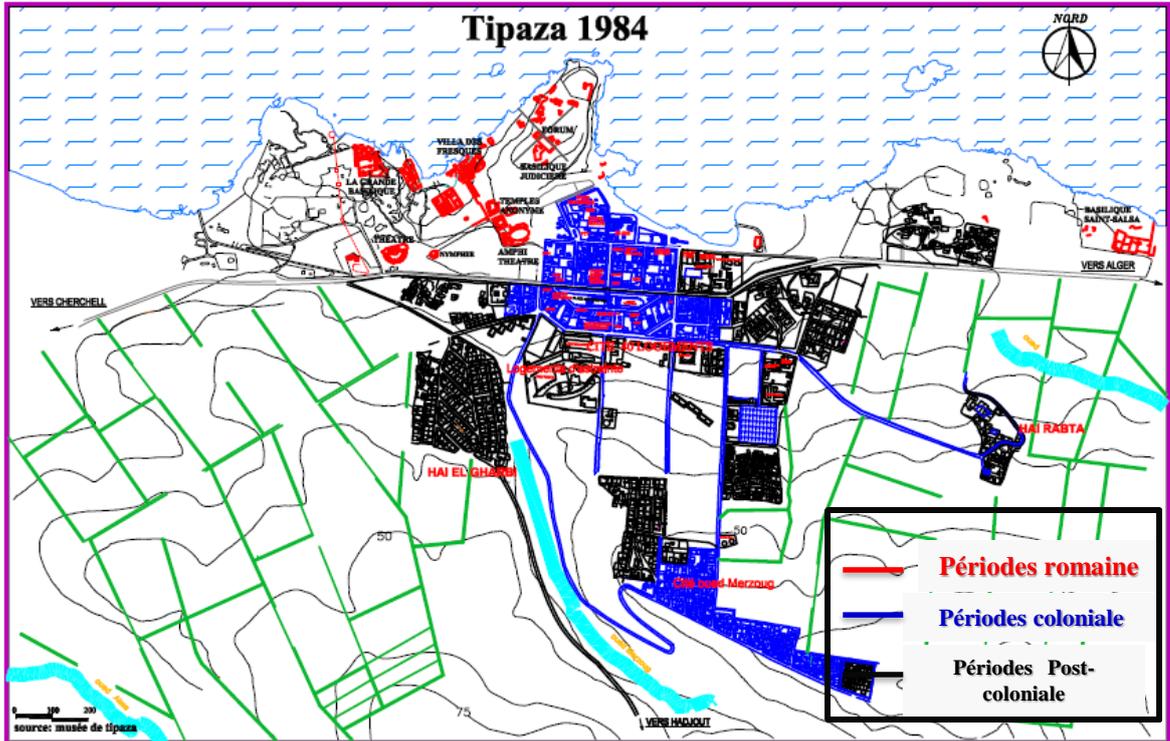
**D. Époque post coloniale :**

partir de 1962 jusqu'à 1984 : La ville de TIPASA a connu une expansion qui avait donné deux formes d'extensions distinctes :

Une densification des Ilots à l'intérieur du village .Les cours intérieures ou les jardins avaient constitué une véritable réserve foncière qui a été franchie par des chemins d'accès.

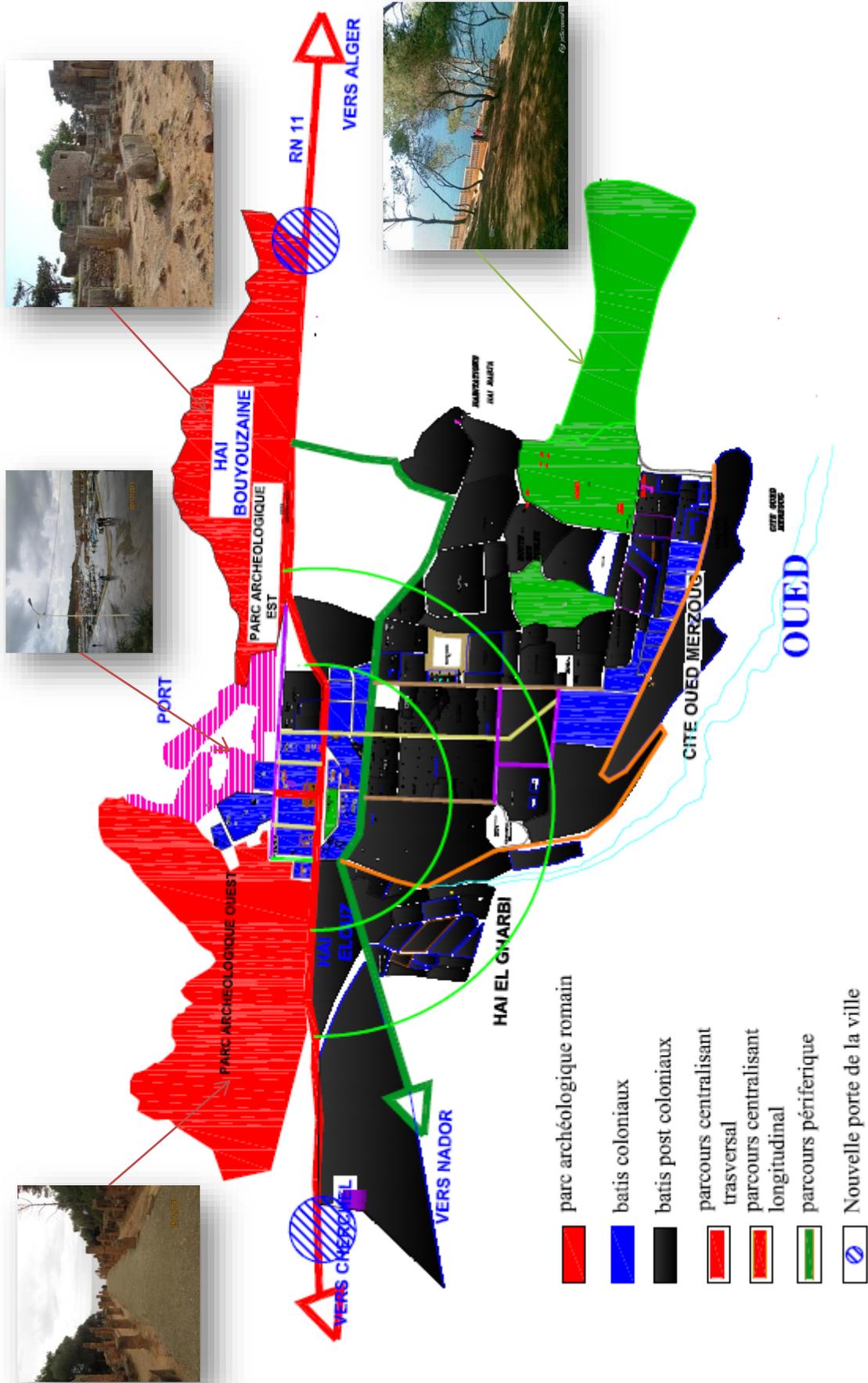
Après 1984 la ville est promue chef lieu de wilaya. La nouvelle agglomération urbaine s'est réalisée par la construction de plusieurs cités d'habitat du type HLM et d'autres cités administratives aux caractères semi préfabriqués afin de répondre aux besoins nouveaux du chef lieu de wilaya en terme d'implantation de sièges de directions et d'habitat pour les fonctionnaires et d'équipements d'accompagnement.

La commune La code Tipasa est chef lieu de la wilaya depuis le découpage territorial de 1985.



## 9.2. SYNTHÈSE :

- La mer constitue le principal élément inducteur de la création de la ville, ceci restera valable à l'époque phénicienne et à l'époque coloniale.
- Une entité archéologique qui joue le rôle de barrage.
- les conjonctures historiques n'ont pas favorisé le développement continu de la ville autour de son noyau original, celle-ci se présente aujourd'hui sous forme de tissus fragmentés en 3 parties distinctes sans qu'aucune relation forte ne les lie entre eux.



CARTE DE SYNTHÈSE

## 10. Analyse typologique :

### 10.1. Objectif de cet lecture :

À travers cette lecture nous allons déceler l'incidence des actions d'urbanisation sur les éléments morphologiques du tissu urbain, cela en identifiant les rapports entre bâti et non bâti.

#### a. Le noyau coloniale:

La superficie du noyau est d'environ **9,8 hectares divisé en 5 îlots de (106 x 79.88) m<sup>2</sup>**, dont chacun dispose de **8 parcelles** de surface égale de **1100 m<sup>2</sup>**, sur les quels l'entreprise **Demonchy** avait la charge de construire **44 maisons** avec **une école, mairie, maison des sœurs** et une **église** longe l'axe de croissance (N-S) autour d'une place.



**RN1**  
**Le noyau colonial**

#### Système non bâti:

C'est un système hiérarchisé par ses dimensions et son couvert végétal. Dans la partie basse du noyau ,la trame est orthogonale. Dans la partie haute du noyau, le système est en boucle qui contraste avec le reste du tissu et qui met en évidence la place centrale.

-Les voies obtenues par ce découpage sont hiérarchisées comme suit:

#### 🚦 Axe structurant:

- C'est la **RN11**, elle relie **Alger à Cherchell** et donne à la ville un caractère de transit rassemblant un flux important surtout en période estivale.

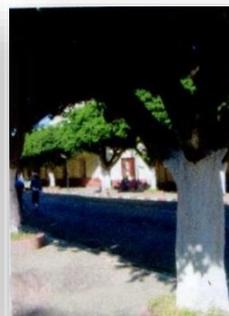
-Son tracé fut déterminé par la topographie du site.

-Il divise la ville en deux pôles:

- le pôle touristique-culturel: le port ,les parcs archéologique.
- le pôle administratif et résidentiel.

#### Paroi Nord:

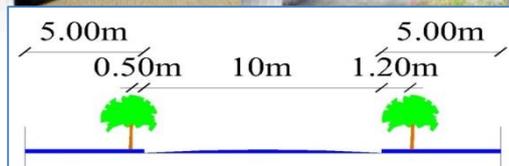
Elle se compose d'une partie végétale et d'une autre qui comprend les habitations qui ne dépassent pas le R+2.



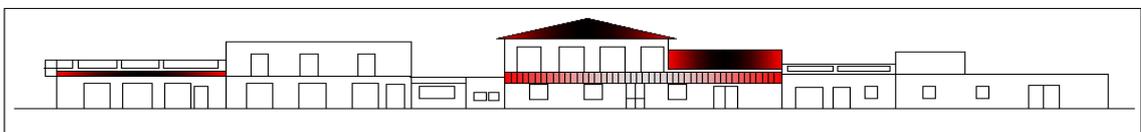
#### Paroi Sud:

Elle se compose du mur de soutènement de la place .

-La **RN11** présente un axe dont la chaussée est de **7 à 11m**, avec deux trottoirs de part et d'autre de 5m mise en valeur par l'implantation des arbres à 2m du bord de la chaussée.



**Profil de la RN11**



**Paroi Sud de la RN11**

## CHAPITRE III: Le cas d'étude. Approche urbaine .

### Axe culturel:

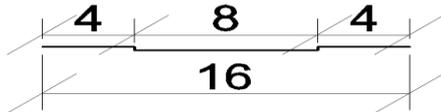
Il permet l'accès aux deux parcs archéologiques.

Il doit son appellation à la présence de plusieurs équipements comme le musée, l'îlot artisanal, les thermes.

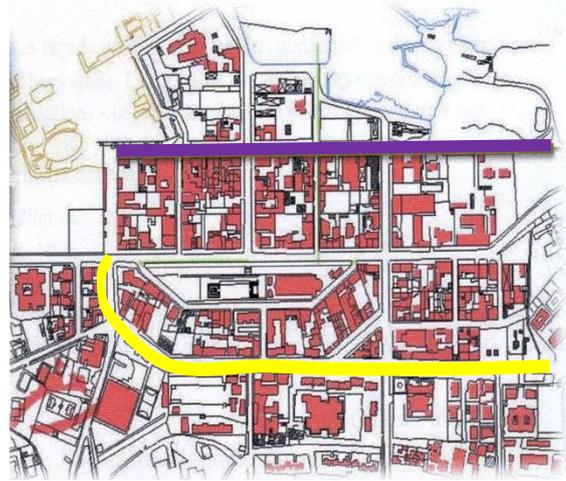
-Il se compose de deux parois:

une paroi maritime et une autre urbaine

-Cependant il manque d'animation sauf dans sa partie piétonne.



**Le profil de la rue du port**



**L'axe culturel**

**L'axe administratif**

### Partie piétonne

Cette rue piétonne a un caractère touristique par la présence de restaurants de boutiques de souvenir et permet l'accès au parc archéologique ouest



### Partie mécanique:

Composée de quelques équipements administratifs comme l'hôtel de police, la gendarmerie nationale. La paroi maritime est composée d'un terrain vague qui offre une vue sur le parc archéologique

### Axe Administratif:

Ancien chemin emprunté par les écoliers, il se situe sur l'emplacement du rempart antique. Cet axe matérialise la limite entre le noyau colonial et le noyau post colonial, il se caractérise par la présence d'équipements administratifs (le siège de la wilaya, le tribunal, gendarmerie...etc.)



**Tribunal**

### 🚩 La place du marché :

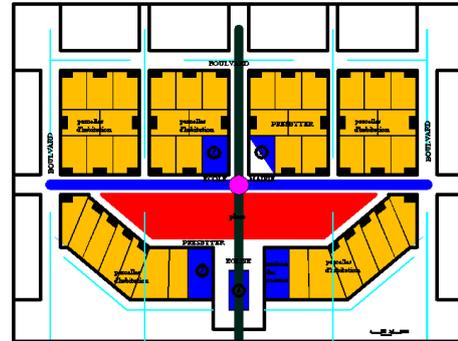
Située au centre du noyau colonial à l'intersection de deux axes structurants: la RN11 et la rue de la Marine.

Figure dans le premier plan des génies militaires en 1861 (*plan de Demonchy*). Les activités les édifices de grande importance (église, mairie, maison des sœurs...etc.) se sont implantés autour d'elle formant un belvédère qui donne directement sur la mer et qui constitue un espace de regroupement, de communication et d'échange.

par une situation issue d'un tracé régulier, la place du marché est implantée dans la logique d'articuler la ville à la mer tout en conservant des percés perpendiculaires permettant des vues splendides et panoramiques.

### CHAPITRE III: Le cas d'étude. Approche urbaine .

Elle se donne parallèlement à la route nationale sur laquelle se converge plusieurs rues perpendiculaires: c'est une place d'articulation et d'orientation.



Dimensionnement: Elle est décrite par le relief, de forme trapézoïdale isocèle de **300m** de base large et **175m** de base rétrécie.

#### 🚦 La place du port:

De sa forme rectangulaire la place joue le rôle d'un élément d'articulation entre la ville et la mer.



La placette du port

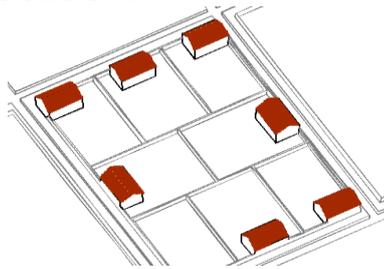


Persée ver la mer

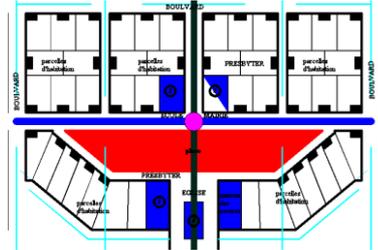


La placette du port

**Système bâti:**



44 maisons a cour parallèle au voies



une école, mairie, maison des sœurs et une église se sont implantés autour de la place

Comme synthèse, On remarque que :

- les espaces publics sont construits et qualifiés.
- le bâti suit la hiérarchisation de l'espace public
- la structure d'ensemble du noyau est bien défini ce qui crée une cohérence avec le bâti .

**b. POS AU2:**

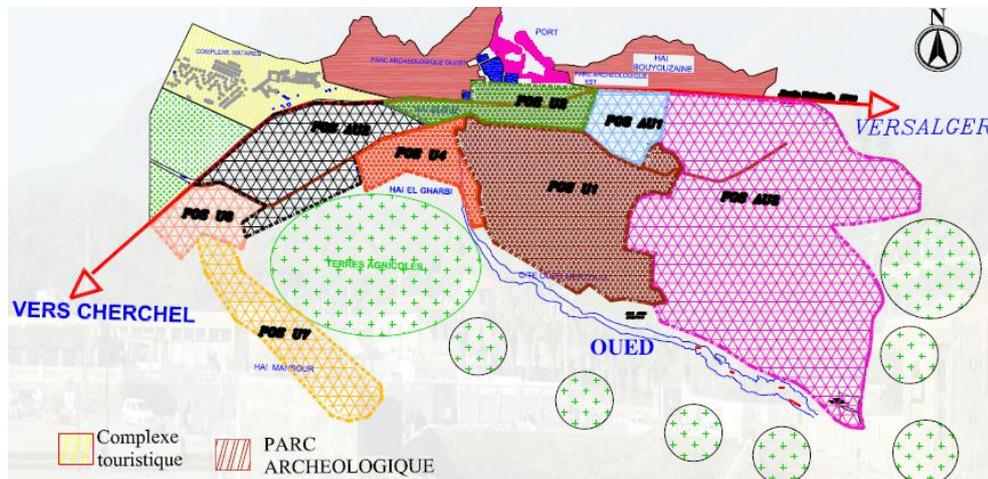
Notre périmètre d'étude est le POS AU2 constitue la zone d'extension de la ville de Tipaza, d'une superficie de 40 hectares situé à l'Ouest de la ville, il est délimité par:

- Au Nord : RN11
- Au sud : LES TERRES AGRICOLES + POS U4
- À l'ouest : POS U6.
- À l'est : POS U1.



Après une lecture approfondie du règlement du POS AU2 on remarque:

1. **Délimitation** : une délimitation fictif du POS or il existe plusieurs critères pour délimité les POS tel que les critère historique, topographique ,culturelle, les servitudes naturel ... etc. qu'on retrouve pas dans ces délimitations  
**CONSTAT:** des POS de déférente démentions « pour quoi ?quel intérêt?!»



**Carte des POS Tipaza**

**2. Espace public (timidement réglementé) :une absence presque totale d'une réglementation de l'espace public or tout les texte réglementaire ce limite à des recommandations**

« **Article 9** :Les espaces publics (places, boulo-drome) serviront également comme espaces de rencontre et de loisir: Ces espaces doivent comporter le mobilier urbain:

- cabines téléphoniques
- panneaux d'orientation
- bacs à fleurs (aux entrées des immeubles)
- corbeilles à papiers
- jeux pour enfants.
- bancs publics

**Les matériaux recommandés sont:**

- dalles de pierre naturelles (marbre, grès, schiste)
- dalles de béton préfabriqué
- béton coule sur place, coloré.
- briques pleines.
- carreaux céramiques, mosaïques.
- bois

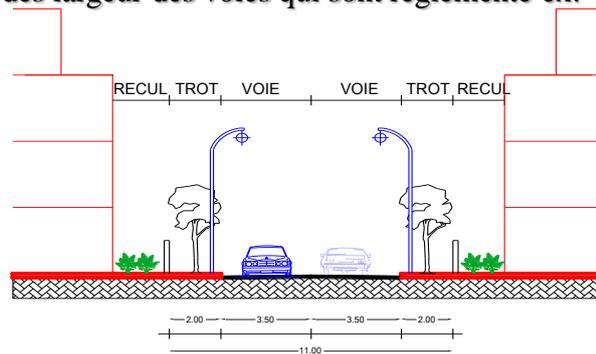
Il est **recommandé** de procéder à la protection de ces espaces par de petites haies ne dépassant pas la hauteur de vue.

Les plantations d'arbustes qui seront réalisées devront être protégées par des murets de hauteur minimale 0.45 m.

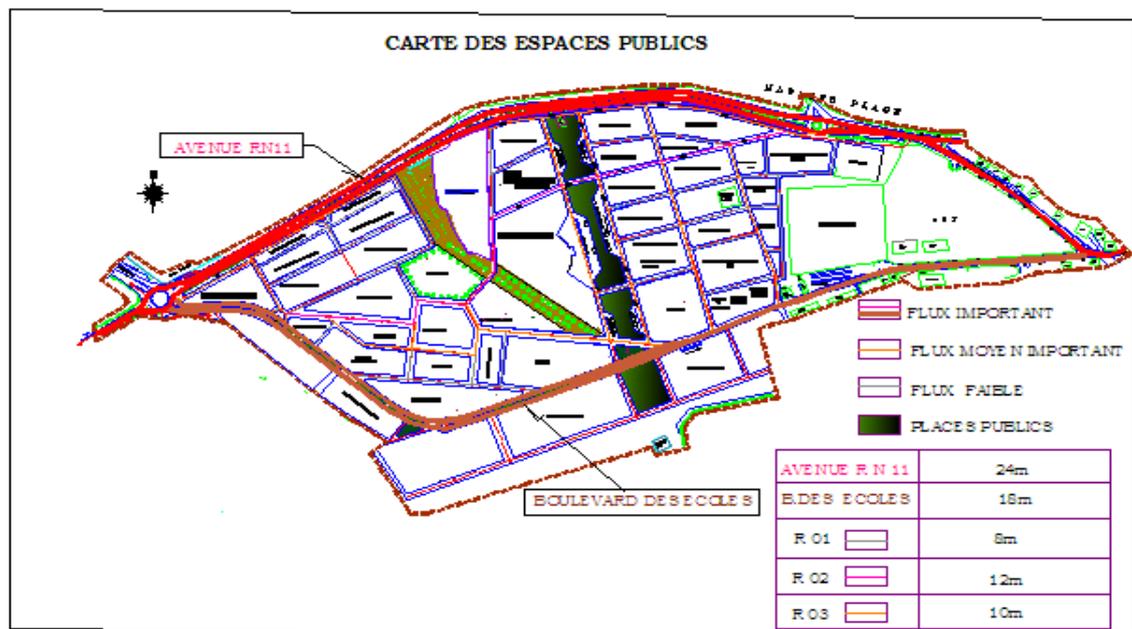
L'éclairage public y est obligatoire.

Les clôtures y seront interdites, les terrains seront limités par des murets ou des haies. »

A l'exception des largeur des voies qui sont réglementé ex:



PROFIL EN TRAVERS D'UNE ROUTE PRIMAIRE



on remarque:

- Un manque de qualification et d'hiérarchisation d'espace public.

### 3. Système bâti: ( système de zonage)

Principalement, il est composé de deux entités major : HABITAT et EQUIPEMENTS :

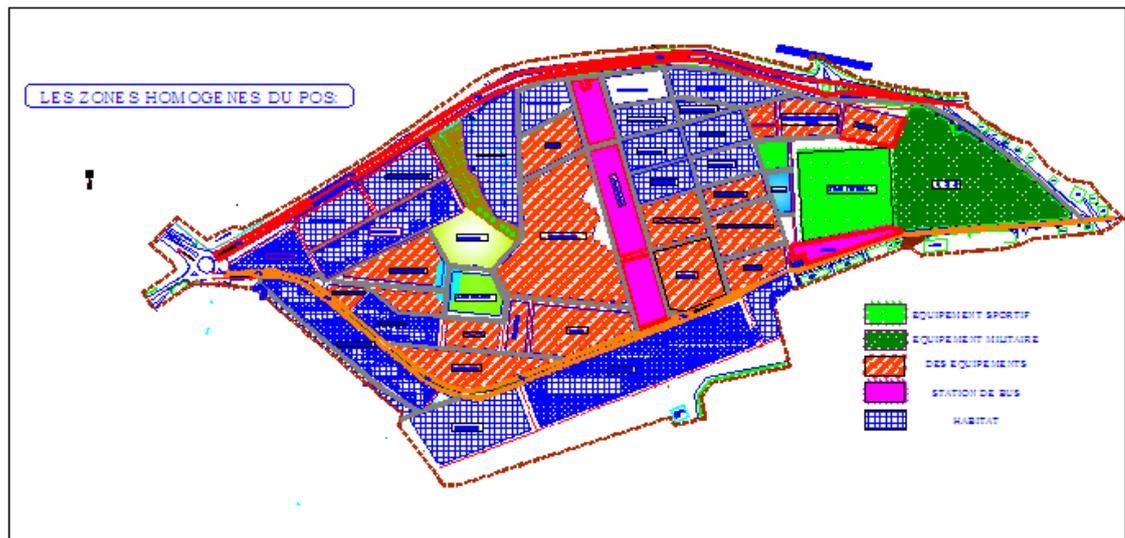
• **HABITAT** : manifesté par la présence des groupements résidentiels dans :  
la partie Nord en contact avec la RN 11.

La partie SUD -OUEST en contact avec le boulevard des écoles.

Cette entité prend la majorité de la surface de POS avec un pourcentage de 57% de superficie totale

.**EQUIPEMENT** : en remarque la concentration des équipements dans le SUD du POS le long de boulevard des écoles, cette entité est totalement entouré par des projets d'HABITATION, elle prend 43% de surface totale.

Au centre du POS, on trouve la nouvelle gare routière qui est un élément fort et significatif par sa situation et fonction, mais elle présente plusieurs conflits vis-à-vis sa situation entre les équipements et les habitations.



*synthèse:*

- *Délimitation fictif du POS.*
- *Manque de qualification et d'hierarchisation d'espace public.*
- *Absence d'une cohérence d'ensemble du POS.*

#### 10.2 .Synthèse globale:

L'espace public est la colonne vertébrale de la ville , il joue un rôle majeur ou primordiale dans nos sociétés.

constitue en effet un dense réseau de communication, mais il est également, et particulièrement en milieu urbain, un lieu de vie et de rencontres dont la fonction sociale est indéniable.

Il permet d'organiser le développement des villes, et de renforcer son identité : il peut favoriser le développement des modes de déplacements, lie les différents quartiers entre eux, participe au lien social, prolonge le domaine privé.

À travers notre lecture typologique on a constaté qu'il y a eu une dévalorisation de l'espace public, ce qui nous a conduits à chercher une typologie de référence alternative qui rassemble les points positifs de chaque tissu .

## 11. Choix de la typologie a adoptée : étude d'exemple du quartier de Masséna de DE PORTZAMPARK:

Selon notre analyse typologique on a remarqué qu'il y a eu une dévalorisation de l'espace public, donc on adopte une typologie de référence alternative qui rassemble les points positifs de chaque tissu:

- **Les trames de médinas et les trames coloniales ont en commun ce principe que la ville se construit autour de ces rues, ce qui assure la continuité du tissu urbain.**
- De la médina on retient l'esprit cohérence, modestie, intimité des espaces, harmonie avec le site et le climat, espace piétonnier.
- **De la ville européenne du XIX siècle on retient la rationalité des tracés de rues, certaines « mis en scène » des édifices exprimant la hiérarchie de bâtiments publics, la notion de façade urbaine**
- **Du mouvement moderne, on retient le sens de l'espace, du soleil, des vues, de la socialisation de groupes humains .** <sup>21</sup>

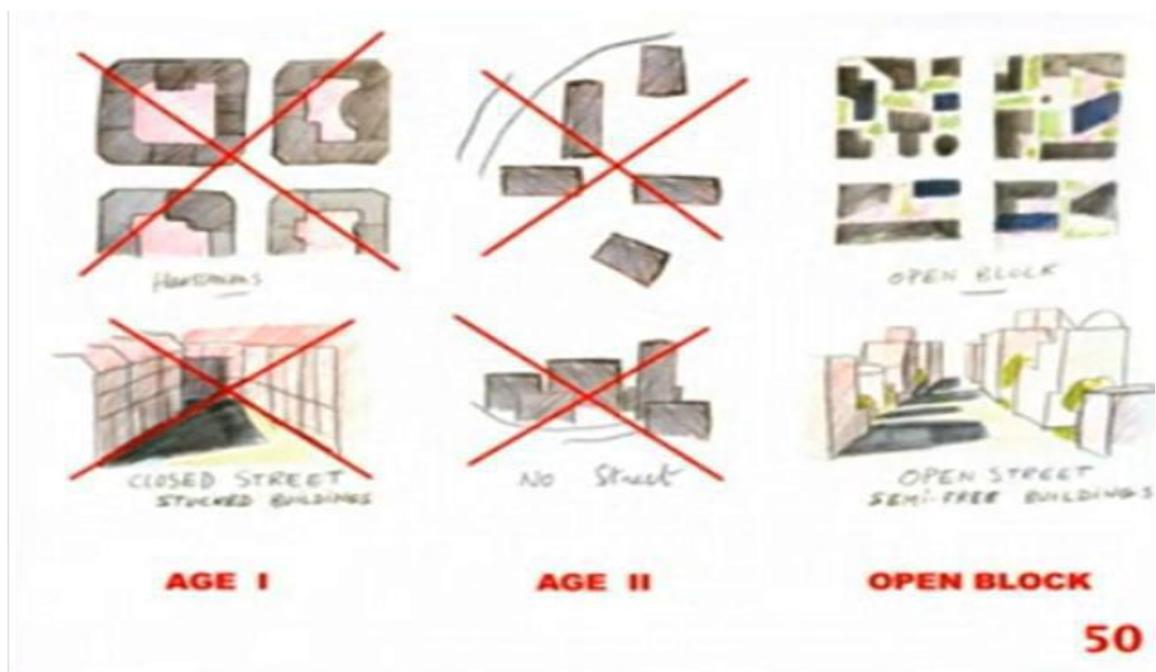
Notre choix de typologie de référence s'est porté sur « îlot ouvert » ou « îlot libre », théorisé par l'architecte-urbaniste Christian de Portzamparc au cours des années 80. Il l'oppose aux deux types d'îlots qui ont dominés l'architecture depuis le XIX e siècle:

### 🚧 Le bloc haussmannien:

Le bloc haussmannien est caractérisé par une façade continue sur la rue , et cour intérieure fermée (l'îlot fermé)

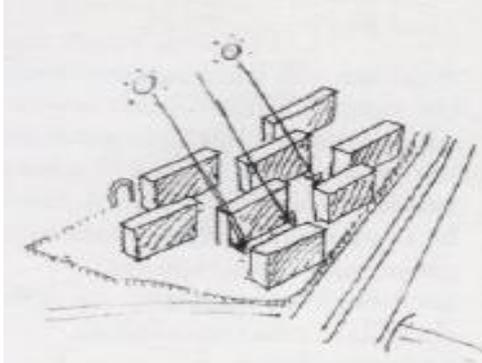
### 🚧 Le plan ouvert des grandes ensemble:

Il n'y a pas de réflexion dans la disposition des bâtiments. De nombreuses tours et barres sont construites, autonomes, sans disposition particulière, sans relation avec le site ou la ville dans lesquels ils se trouvent. ( pas d'îlots)

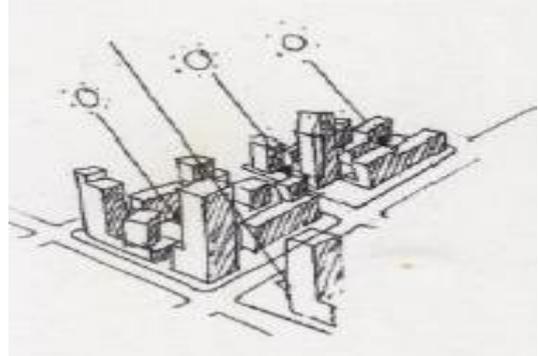


Les âges de la ville

Il prend de la ville traditionnelle « le thème de la rue », il poursuit de l'architecture moderne « le thème du bâtiment fragmenté» « la méthode était très ouverte »<sup>22</sup> a souligné l'architecte urbaniste« ouverture entre bâtiments, ouverture à la lumière, ouverture à la vue mais, surtout, ouverture à l'aléatoire»<sup>23</sup>



**Les grand ensembles**



**L'ilot ouvert**

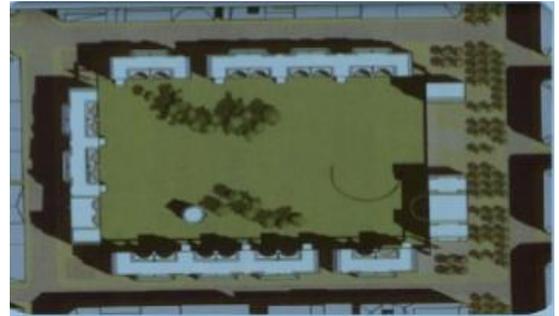
Source : grand prix de l'urbanisme 2004. P40

### **L'ilot ouvert:**

L'ilot ouvert est un rassemble des bâtiments autonomes et fragmentes, La hauteur des immeubles est limitée, les façades sont généralement alignées sur rue mais Sans continuité.

L'ilot ouvert C'est un type de composition architecturale présent dans le travail PORTZAMPARC depuis 1979 (les Hautes Formes à Paris).

Portzamparc dessine alors un nouveau quartier! quartier de la roquette à paris ) : une rue qui le traverse, une place centrale, des bâtiments de tailles variées, bas au sud ouest pour laisser entrer la lumière du soleil. Le projet est terminé en 1979.



**Quartier de la Roquette à paris**

Porte d'Asnières, en 1994, il reprend l'idée du parc central du concours de La Roquette : un vide dans la ville dense, cerné par une double rangée d'immeubles, légèrement décalés ce qui donne à tous les bâtiments lumière et vue sur le jardin.



**Porte d'Asnières**

Le quartier Masséna est aujourd'hui presque entièrement réalisé. Ce qui nous permet d'avoir une idée de l'application de la théorie de l'ilot ouvert.

Dans un premier temps, on retrouve l'autonomie et la singularité du bâtiment. Chaque bâtiment est autonome, c'est-à-dire, il a ses quatre faces libres.

22,23 Christian de Portzamparc, article publié le 16.06.2010 (l'ilot ouvert et Masséna, du concept à la réalité) par cyber archi «Le magazine d'information des Architectes »; <http://www.cyberarchi.com/dossier/opinions-etedebats/index.php?dossier=89&article=13769>

### CHAPITRE III: Le cas d'étude. Approche urbaine .

On peut aussi remarquer l'alignement des bâtiments sur la voirie. C. de Portzamparc a réduit les largeurs de voiries ainsi il souhaitait favoriser l'alignement du bâti sur la voirie pour créer des espaces intérieurs.



**l'autonomie des bâtiments**



**Le quartier Masséna**

On retrouve aussi des jardins dans chacun des îlots. Ces jardins sont des lieux de détente, de passage. C'est un des points clés de la théorie de l'îlot ouvert, la circulation.



**l'alignement du bâti sur la voirie**



**jardins à l'intérieur des îlots**

Un des points clés de l'îlot ouvert est la lumière. Pour cela, on retrouve dans le quartier Masséna-nord des ouvertures visuelles au travers des îlots. Cela donne amène le regard à traverser l'îlot par curiosité, pour voir ce qui se passe de l'autre côté. Il y a aussi la circulation de la lumière. En effet, le fait que chaque bâtiment est ses 4 faces libres et que chaque bâtiment n'est pas la même hauteur, la lumière naturelle éclaire au moins 3 façades des bâtiments au cours d'une journée.



**la circulation visuelle et lumineuse**

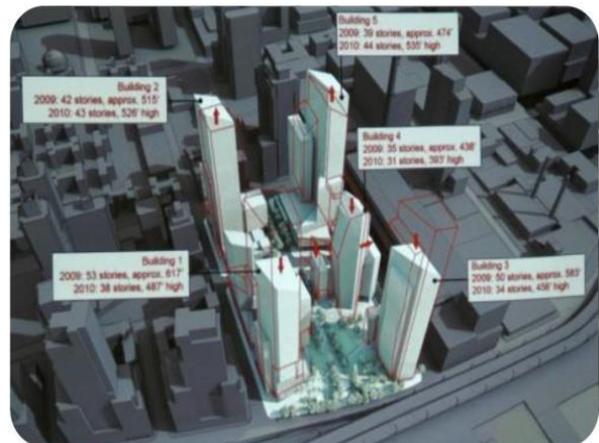
L'îlot ouvert présente plusieurs avantages par rapport à l'îlot « classique » :

- il permet une grande liberté architecturale avec des immeubles ayant souvent 3 façades.
- il permet de faire entrer la lumière au cœur de l'îlot.
- il offre des vues traversant
- il permet une perméabilité des îlots, ceux-ci peuvent être traversés par le piéton dans plusieurs directions.



### Projet de Christian de Portzamparc l'île de Nantes

Les projets de Portzamparc sont excessivement contextuels, ils se rapportent strictement au règlement du gabarit qui né de la parcelle *« en définitive il n'y a pas de plan de masse, s'il n'y a qu'un programme dans l'îlot, la liberté est grande. s'il y en a plusieurs, on fait des fiches d'îlots qui proposent aux architectes des volumes enveloppes virtuels, plus grand que les volumes constructibles, à l'intérieur des quels ils installent leur bâtiments »*<sup>24</sup>



### LE PROJET « RIVERSIDE CENTER » A NEW-YORK « L'îlot ouvert » à Manhattan

Dans notre étude ,on a pris l'îlot ouvert comme étant une typologie de référence avec une définition et dessin de l'espace public il est réglementé, créer un rapport entre la voie et la façade ( l'alignement, les gabarit, largeur de trottoirs...ect ).

- on considère que la ville est construite et structurée à partir de la hiérarchisation de l'espace public comme étant la structure de la ville.
- ce qui caractérise une ville est que les bâtiments forment ensemble un espace public qui assure la continuité du tissu urbain.

Il est a souligner que PORTZAMPARK a réglementé les ilots par la même fiche technique alors que chaque ilot a des spécificité lier a son positionnement donc on est toujours dans le concept « faire la ville à partir de l'architecture » alors que notre concept et « faire la ville à partir de l'espace public ».

## 12. Démarche du projet:

Après la mise en cause des limites du POS AU2 qui constitue notre aire d'intervention il est **indispensable de définir d'autres limites et définir son échelle d'appartenance** or on considère qu'un projet d'architecture, d'aménagement urbain ou de restructuration ne peut exister sans une attache à une structure d'ensemble identifiée et hiérarchisée. Pour chaque site d'intervention, **une échelle d'appartenance** est considérée, permettant d'établir la pertinence du choix programme/site d' « implantation».

Le parcours et l'orientation dans la ville sont tributaires d'une structure urbaine claire et hiérarchisée : c'est **l'espace public** qui représente la construction et la matérialisation volontaire et consciente de cette structure. Face à l'éclatement des opérations urbaines à toutes échelles, allant de l'édifice à un ensemble complexe

### 12.1. Définition de l'échelle d'appartenance:

L'attitude courante est la considération du projet comme unité et unitaire. La conception est autocentrée sur l'assiette d'implantation ou aire d'intervention. La réponse la plus heureuse est celle de trouvé une échelle intermédiaire qui va relie le projet par des axes symboliques virtuels ou physiques.

Nous considérons l' « **échelle d'appartenance** » comme une identification de plusieurs échelles de projets imbriquées ou plutôt emboîtées, issues de la structure des parcours de la ville. Ainsi, considérant l'échelle d'appartenance telle que définie, il serait aisé de rentrer dans des spéculations théoriques en associant à chaque site d'intervention **une entité** à laquelle il se rattacherait sans pour autant asseoir une base de travail établie sur des critères objectifs. De même qu'il serait aisé de traiter n'importe quel projet (toutes échelles confondues) en s'inventant des données (contraintes) urbaines au gré des « souhaits du client, ou maître d'ouvrage ». <sup>25</sup>

#### la démarche de projet entreprise se résume comme suite :

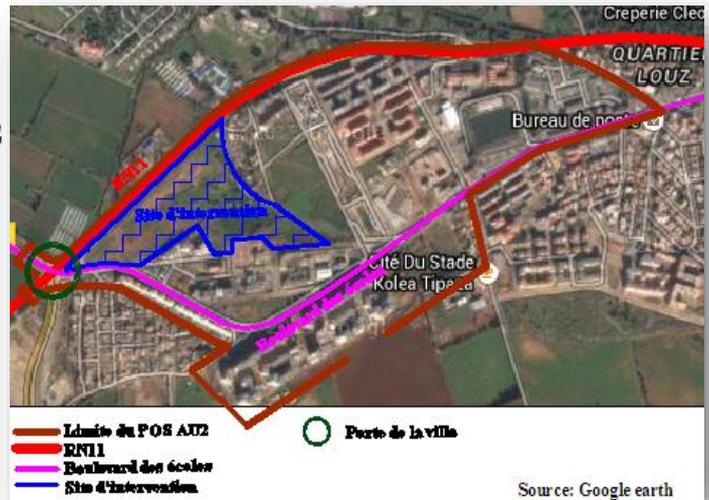
- **Pour trouver l'échelle d'appartenance de notre aire d'intervention. On cherche les limites qui nous a aide de trouvé l'entité de notre aire l'intervention.**
- **Identification de la centralité de l'entité et la continuité d'espace public.**
- **La restructuration de l'entité et l'hiérarchisation des parcours.**

12.2. Présentation du site:

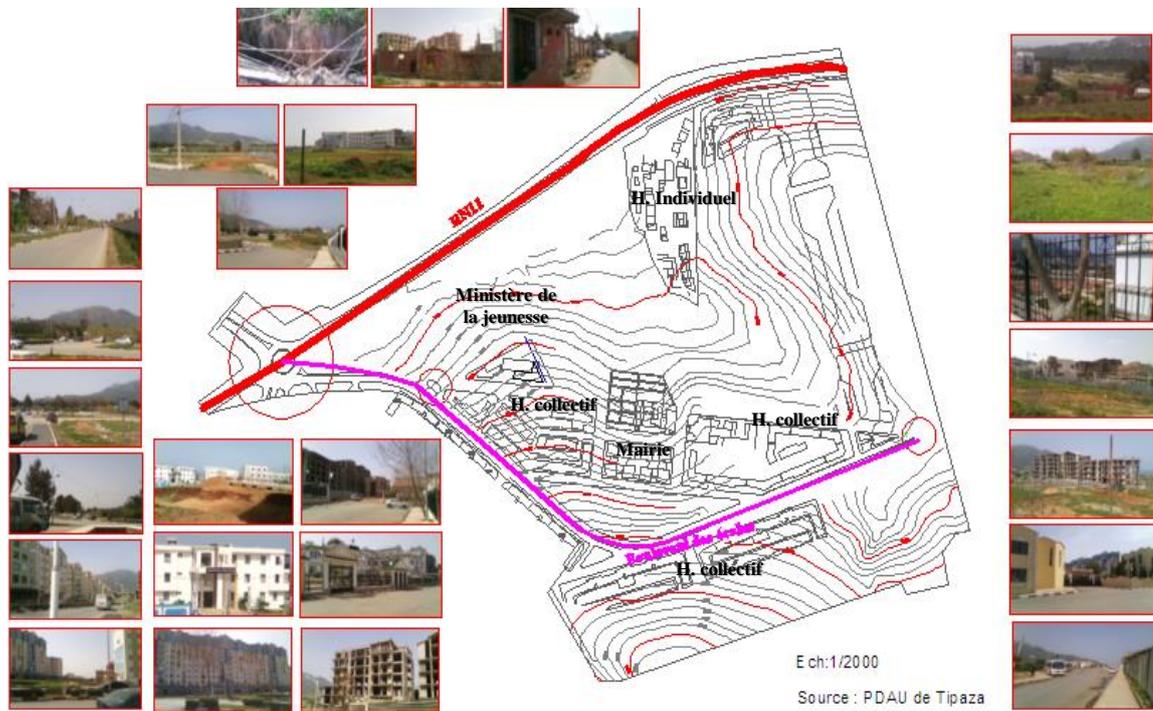
Mon site d'intervention s'inscrit dans le cadre du POS AU2 qui constitue la zone d'extension Ouest de la ville de Tipaza

12.3. Critère du choix:

- Le site est une assiette vierge située sur l'axe structurant de la ville RN11.
- Il constitue la nouvelle porte de Tipaza - Cherchell.



12.4. Etat des faits:



12.5. Actions :

a. Définition de l'échelle d'appartenance:

Critères de délimitation :

- **Historique** : la RN11 axe structurant de la ville « parcours Romain ».
- **Servitude naturelle**: le Oued .
- **Le parcours périphérique qui relie les deux porte de la ville** : Boulevard des écoles

**Limite naturel :**

 Oued

**Limites artificiels :**

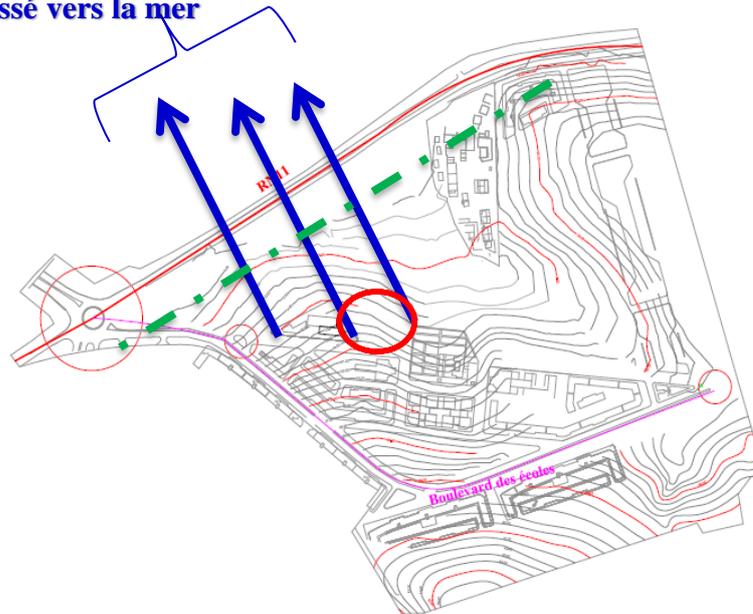
 RN11

 Boulevard des écoles



**b. Restructuration du site:**

**Pressé vers la mer**

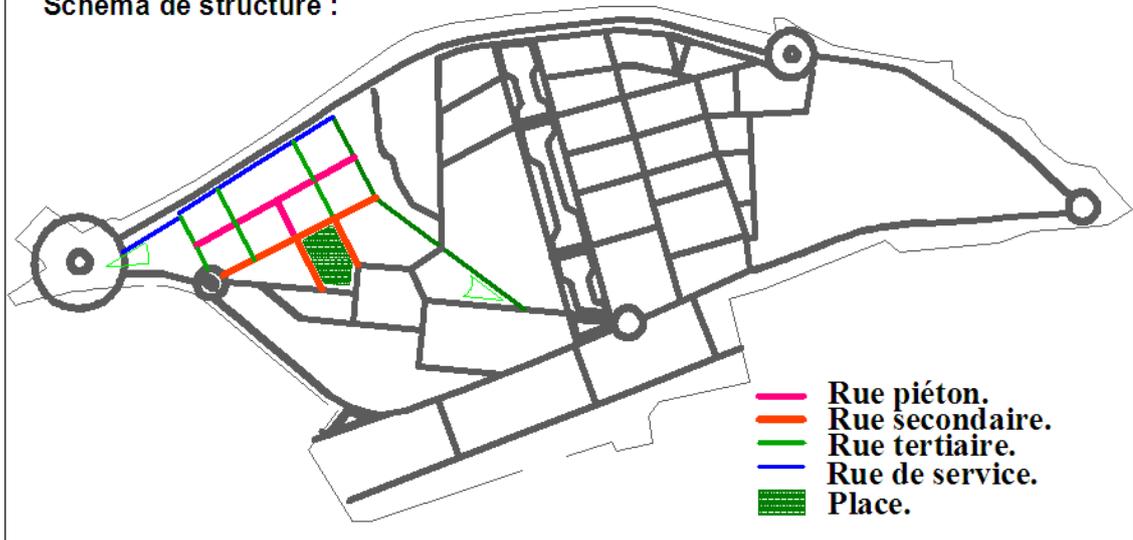


**Définition de la nouvelle centralité de l'entité .**

**Création de 3percé vers la mer pour renforcé la relation ville –mer.**

**Création d'une voie piétonne parallèle a la RN11 « en voie d'une nouvel restructuration au futur a fin de renforcé la relation avec le reste du POS »**

**Schéma de structure :**



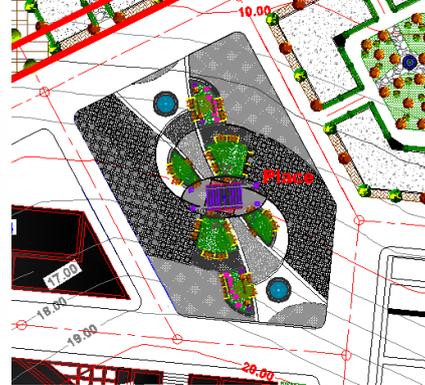
**c. Réglementation des espace publics:**

**- La place:**

Les parois de la Place qui représente la centralité de l'entité sont constitué de bâti « équipements administratifs » sur piloter, le RDC est réservé pour des activités diverses.

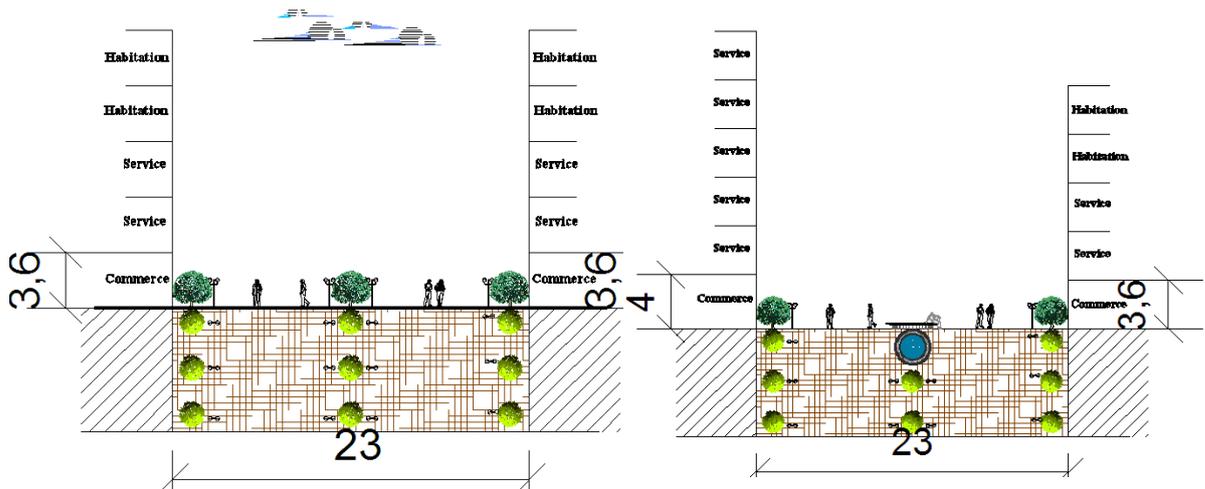


ambiance souhaitée



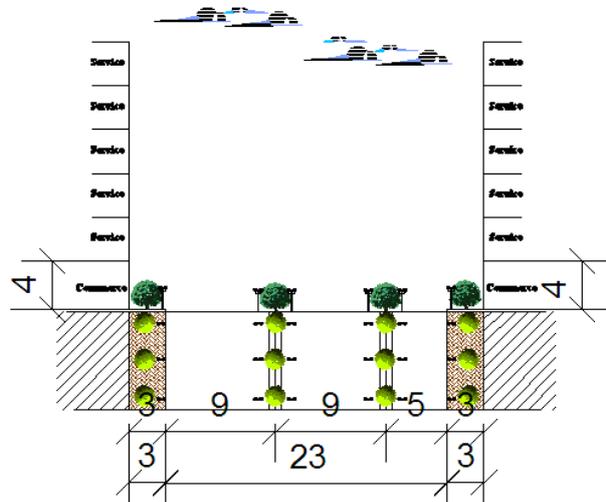
**-Réglementations des voies:**

\* **Rue piéton:** c'est une rue très large avec un gabarie de R+5 et commerce au RDC.



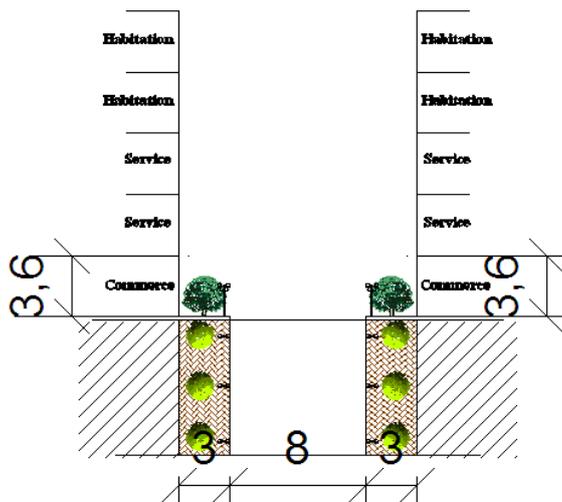
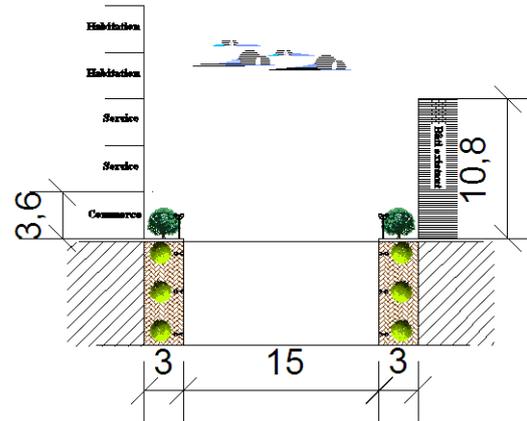
**•Rue mécanique:**

**Principal:** c'est une voie avec 3chaussé ,Trottoir de 3m qui se caractérise par une galerie commerciale en double hauteur. Le gabarit sur cette Voie varier entre 23-28m l'équivalent de R+5 ,R+7 et . de voie avec une mixité Fonctionnelle avec dominance de service. (Au 1<sup>er</sup> étage)



## CHAPITRE III: Le cas d'étude. Projet urbain .

**Secondaire:** c'est une voie avec une chaussée à double sens et des stationnements latérale de part et d'autre ,Trottoir commerciale de 3m. Le gabarit R+4. voie avec une mixité Fonctionnelle avec dominance de service. (Au 1<sup>er</sup> étage)



**Tertiaire :** c'est une voie avec 1chaussée à double sens et des stationnements latérale de part et d'autre ,Trottoir de 3m qui se caractérise par une galerie commerciale. Le gabarit R+4. voie avec une mixité Fonctionnelle avec dominance de service. (Au 1<sup>er</sup> étage)



ambiance souhaitée



ambiance souhaitée

### d. Conception du bâti: ( gabarit et programme).

les principes suivis sont :

- Faire la ville a partir de l'espace public.
- l'alignement
- les percés visuelles (la perceptives).

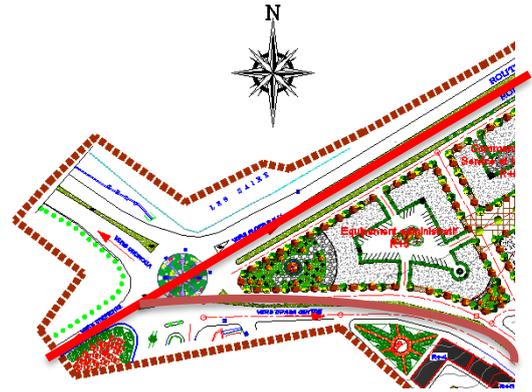
Le projet recouvrira **un programme mixte** à la fois **fonctionnel** (de services, des activités commerciales et résidentielle) et **social** (logement pour tous), dans le but de créer **une diversité** qui participe à l'animation du quartier.

### 13. Ilot d'intervention:

#### Critères du choix:

- Il représente la porte Tipaza- Cherchell
- Il est a l'intersection de deux voies importante RN11 et le Boulevard des écoles

- RN11
- Boulevard des écoles



### 14.Choix du thème:

Il est impossible d'entamer une conception architecturale sans avoir des connaissances et un maximum d'informations sur le sujet .

Ainsi, notre recherche thématique a pour but d'élaborer un socle de données, afin de déterminer le principe, l'évolution, et les besoins du thème, ainsi que les activités qui s'y déroulent et les types d'espaces qui s'y adaptent.

#### 14.1. Définition du Centre d'Affaires :

Le centre d'affaires est un lieu d'échange et de communication, qui permet la concentration des différents acteurs économiques, et qui prend en charge les activités tertiaires.

Il propose aux entreprises la location d'espace de travail, leur offrant ainsi des sièges, dans le but d'avoir la meilleure représentation, pour une meilleure rentabilité, avec des opportunités de rencontres et d'échanges.

Cet équipement est aussi doté d'autres activités d'accompagnement et d'animation dont on peut citer les commerces, les espaces d'exposition, les cafés, et restaurants...etc.

##### a. Les Usagers :

Un centre d'affaire est sollicité par deux types d'usagers :

- Les usagers permanents : Ce sont les travailleurs opérants aux différentes activités du centre d'affaires
- Les usagers occasionnels : ce sont les hommes d'affaires, en plus des visiteurs et utilisateurs des différents services offerts par l'équipement.

##### b. Avantages des centres d'affaires :

Un centre d'affaires :

- Offre aux entreprises des plateaux à louer, donc leur permet de diminuer les coûts d'investissements dans l'immobilier.
- Offres aux entreprises une image valorisante.
- Permet d'assurer aux clients une présence commerciale et une adresse au sein d'un organisme.
- Offre un lieu de convivialité qui favorise les échanges de biens et de services.

- Offre un pôle d'attraction pour le travail.
- Présente une grande flexibilité, c'est-à-dire l'aptitude pour ses espaces à recevoir des activités qui changent avec le temps.
- Présente la particularité d'accomplir toutes les transactions sur le même lieu.

#### **14.2.Émergence et évolution des centres d'affaires :**

C'est aux USA, dans les années 50, qu'ont été édifiés les premiers centres d'affaires; depuis le monde des affaires n'a cessé de chercher des structures qui faciliteraient la conquête des marchés nationaux et internationaux.

L'internationalisation du commerce et l'obsolescence des structures de bureaux et de services existants, ont encouragé le développement des centres d'affaires, grâce à leur mobilité, flexibilité, et capacité d'adaptation aux différents schémas d'évolution et d'organisation du travail.

Aussi, la saturation du foncier dans les villes, a conduit les urbanistes à proposer la création de nouveaux quartiers et centres d'affaires en périphérie, occupant des milliers de mètres carrés de bureaux, de surfaces commerciales, de parkings et de logements.

On peut résumer le développement des centres d'affaires en trois étapes :

##### **🚧 La première étape :**

Les premiers centres d'affaires présentaient le défaut de compter beaucoup sur la location et ménager les services.

##### **🚧 La deuxième étape :**

La location doit être dépassée pour permettre au centre d'affaire de devenir une véritable hôtellerie d'entreprise, avec un espace d'accueil et des services de proximité situés en périphérie, agissant dans le cadre des entreprises privées en répondant au mieux à leurs besoins et exigences.

##### **🚧 La troisième étape :**

Les centres d'affaires contemporains offrent des caractéristiques très différentes de leurs précurseurs, se sont de véritables sièges d'entreprises avec une stratégie caractérisée par les points suivants :

- Une situation dans les centres (centres de métropole par exemple).
- Compte beaucoup plus sur l'offre de service, que sur la location simple.
- L'ambition de créer un réseau interentreprises à l'intérieur du centre, à l'aide d'animation et de convivialité.
- Structures d'accueil diverses et services de bureaux partagés.
- Organisation de séminaires, réunions, etc....

**14.3. Les composantes d'un centre d'affaires :**

Le centre d'affaires est un équipement multifonctionnel, qui regroupe plusieurs activités et diverses fonctions qui se complètent entre elles, répondant ainsi aux besoins des individus et des groupes, à savoir :

**a. Le Travail :**

Le travail est la fonction essentielle dans un centre d'affaires, il est considéré comme la matrice de cet équipement.

Le bureau est le type d'espace le plus caractéristique du travail, comme c'est le lieu où l'on échange les biens et les services.

**b. La Détente :**

D'après le dictionnaire d'Oxford ; la détente est définie comme suite : «Activité ou situation permettant de se délasser par une activité agréable, un passe-temps ou une distraction ».

Les bâtiments réservés à la détente sont très divers : centres commerciaux, boutiques, magasins, restaurants, théâtre, salle de jeux, installations sportives, bâtiments éducatifs, espaces religieux, salles d'exposition,...etc.

Les commerces et les expositions contribuent beaucoup à cette fonction de détente, cela permet d'acheter des produits et de se rencontrer.

ENVELOPPES	ACTIVITÉ	SOUS ACTIVITÉS	ESPACES
FONCTION MÈRE (AFFAIRES)	Échange	Échange <input type="checkbox"/> Séminaires. <input type="checkbox"/> Conférences. <input type="checkbox"/> Communiqués	<input type="checkbox"/> Petites Entreprises <input type="checkbox"/> Moyennes Entreprises <input type="checkbox"/> Grandes Entreprises
	Transaction	<input type="checkbox"/> Opérations Financières <input type="checkbox"/> Transaction - Commerce	<input type="checkbox"/> Agences <input type="checkbox"/> Banques
GESTION ET LOGISTIQUE	Gestion	<input type="checkbox"/> Administration <input type="checkbox"/> Gestion	<input type="checkbox"/> Bureau De Directeur – Bureau Secrétariat <input type="checkbox"/> Bureau De Gestion - Salle De Réunion
COMMUNICATION	Communication	<input type="checkbox"/> Information - Communiqués <input type="checkbox"/> Publicités - Documentation.	<input type="checkbox"/> Accueil -Centre De Documentation <input type="checkbox"/> Salle De Lecture - Centre De Publicité
DÉTENTE ET LOISIR	Détente / Loisir	<input type="checkbox"/> Restauration – Divertissement <input type="checkbox"/> Remise En Forme – Rencontres	<input type="checkbox"/> Restaurant -Cafétéria <input type="checkbox"/> Salon De Thé -Salle De Soins

#### 14.4. Analyse d'exemple:

##### 🏢 Immeuble de la Lloyds à Londres:

##### Fiche technique :

**Situation:** Centre de quartier d'affaire à Londres,

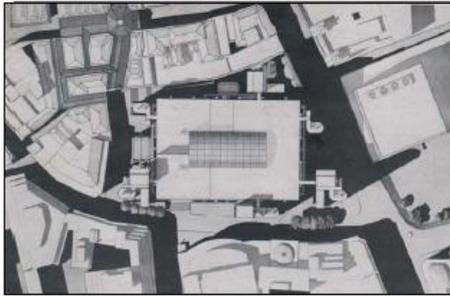
**Ouvre :** de l'architecte Richard Rogers (1976-1986).

**Hauteur :** 88m

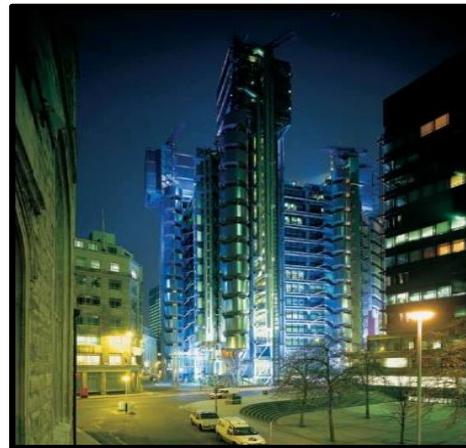
**Niveaux:** 14 étages.



**Composition (3 tours principale + 3 tours de service )**



Plan de masse modulaire .



##### Spécificité:

- Les escaliers mécaniques sont situés au cœur du puits de lumière
- Centralité des espaces (espace servi, espace servant).
- Homogénéité de l'espaces .
- Hiérarchisation des espaces (public , semi public. )



- Flexibilité. Forme moderne
- Système modulaire préfabriqué.
- Construction mécanique .
- Transparence et légèreté.
- Affichage des technicité .

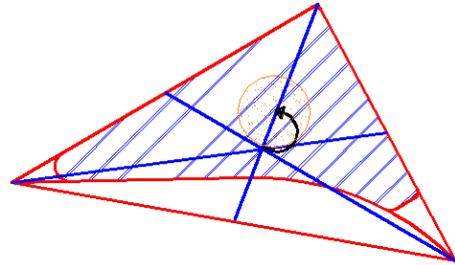
## 15. Projet architecturale:

### 15.1. La genèse du projet:

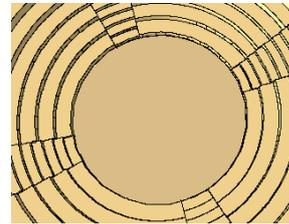
A partir du même principe adopté dans le projet urbain c'est-à-dire faire la ville à partir de 'espace public mon projet architectural s'organise aussi autour de l'espace public

Le processus de formalisation de ce dernier passe par plusieurs étapes :

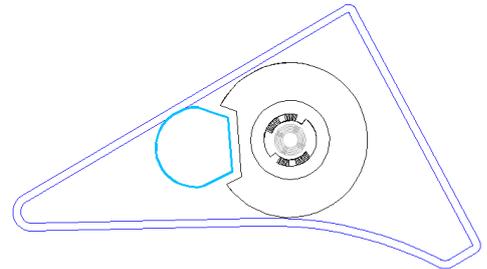
1. Recherche de la centralité de l'ilot:  
Après avoir inscrit mon ilot dans un triangle j'ai effectué un rabattement à fin de trouvé son centre de gravité .



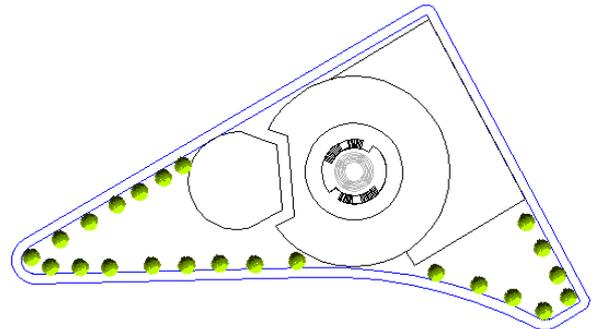
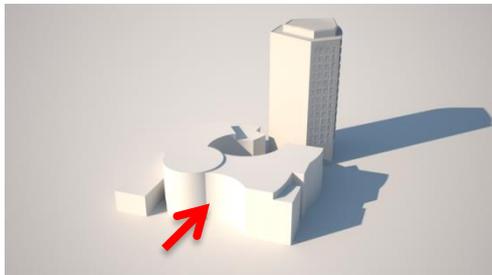
2. Création d'un élément centrale autour du quelle s'organise la circulation « inspiration de l'architecture Roumaine »



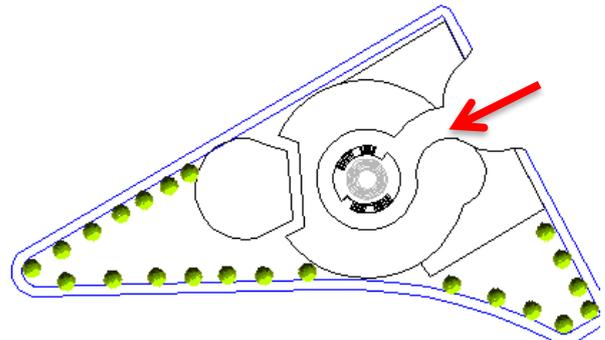
3. Création d'un élément d'appel et de repère « la dominance »



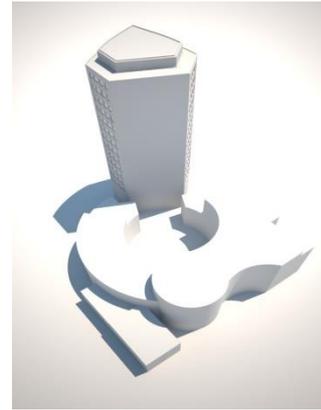
4. Respect de l'alignement « Bâti et végétal ».



5. Création de l'entrée principale permettons l'axé direct au projet a partir de la voie piétonne.

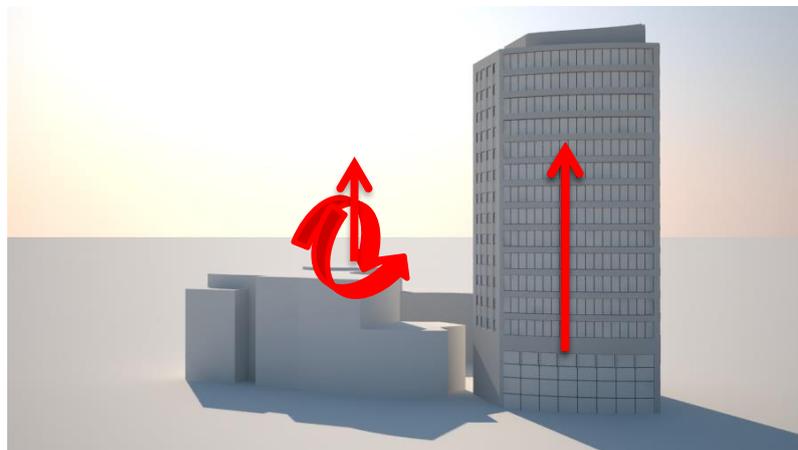


5. Création d'un jeu de volume visent principalement d'avoir un maximum de vue sur la mer et surtout la mise en valeur de la tour .



### **15.2. Principes de distributions:**

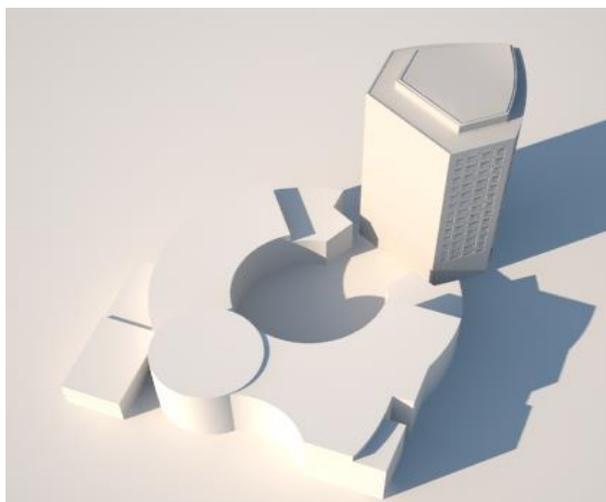
La circulation a l'intérieurs du centre d'affaire s'organise grâce a un système de distribution centrale que ce soit pour la tour ou pour l'ensemble du projet .



### **15.3. Description du projet :**

le projet est constitué de 3 blocs qui s'organise autour d'un élément centrale rappelant l'histoire de la ville , ensemble les 3 blocs forment un jeu de volume très lisible or on peut facilement distingué les éléments d'articulations et la volonté de mise en valeur de la tour.

son système de distribution permet de créer une certaine hiérarchisation des espaces ( public , semi public... )





# ***Dossier graphique***



## **Conclusion :**

Nous arrivons à la fin d'une année de travail à travers lequel on a compris que l'espace public n'est pas un concept mais un état d'âme et une responsabilité dans notre profession, et que la revalorisation de ce dernier ne vira pas le jour sans la participation de tous les acteurs et principalement le citoyen, car c'est lui seul qui, non seulement connaît, mais vit les problèmes de son quartier .



## **Conclusion générale**

Durant ces cinq années d'étude et d'apprentissage, notre notion de l'architecture évolua et nous prîmes conscience de la responsabilité et de l'importance qu'elle représente dans toute société et dans chaque contexte, de par l'image qu'elle reflète de ces dernières ; qu'elle soit réaliste ou incompatible.

Cette prise de conscience nous a conduit à appréhender et comprendre les véritables raisons qui nous ont poussé à choisir cette voie dans nos vies futures. Le rôle et la responsabilité que nous devons assumer est des plus grande, mais elle nous permettra d'avancer et de progresser dans tous les domaines.

Le projet que nous proposons à pour objectif essentiel de démontrer les fondements et principes de son élaboration.

La prise en compte de l'histoire, du contexte actuel, des potentialités et difficultés de nos régions nous ont poussé à envisager notre projet non pas comme une solution à ces problèmes, mais comme une tentative pour améliorer les choses.

## Références

### Livres:

- **Christian de Portzamparc**, *Le grand prix de l'urbanisme*, 2004. P25
- **Maouia Saidouni**, *élément d'introduction à l'urbanisme* édition casbah 2001, p 88.

### Thèses :

- **Chenal, Jérôme**. *Urbanisation, planification urbaine et modèles de villes en Afrique de l'ouest : jeux et enjeux de l'espace public*, Thèse Doctorat sciences techniques EPFL : 2009.
- **Mickaël Brasebin**, *Les données géographiques 3D pour simuler l'impact de la réglementation urbaine sur la morphologie du bâti ( l'espace public )*.
- **Thi Huong Giang Ho**. *Pratiques et enjeux d'aménagement en contexte de rapide urbanisation ( l'espace public a ho chi minh ville)*. Thèses en préparation à Pau en cotutelle avec l'Université Ho Chi Minh ville , dans le cadre de École doctorale Sciences sociales et humanités (Pau) depuis le 19-11-2013.

### Mémoires:

- **Mr AMIRECHE Toufik**. *Approche des espaces publics urbains : cas de la ville nouvelle ali mendjeli*. mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère en Architecture.
- **Madame Hamdani** , *Requalification des marchés cas d'étude Tizi Ouzou*, Université Mouloud Maamri Tizi Ouzou.2003
- **Mr SAMALI Mohamed**. *Les espaces publics entant que lieux De manifestation des faits urbains, cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère .

### Articles:

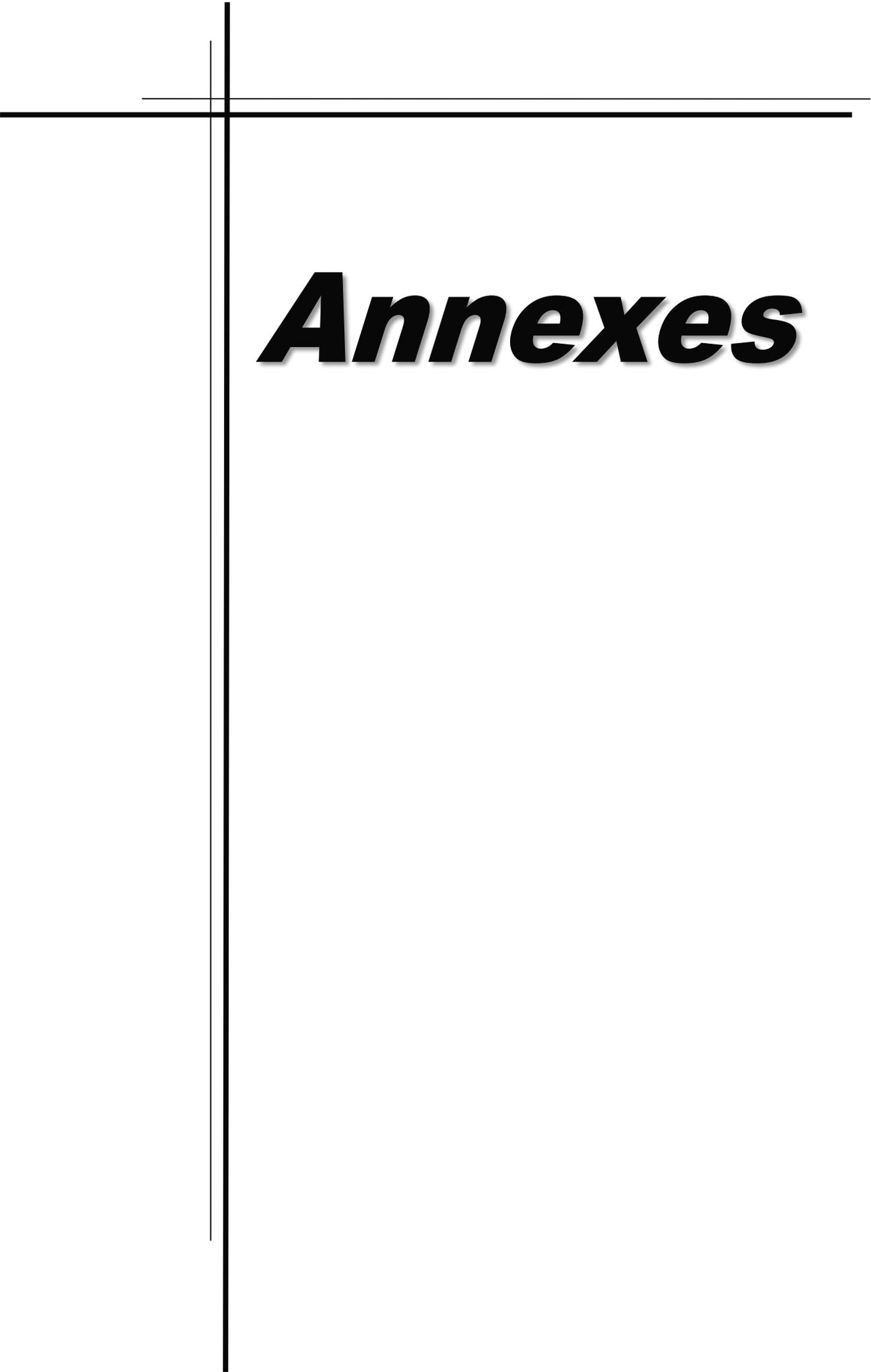
- **Boukarta Soufiane**, *Lecture comparative des instruments d'urbanisme: pos algérien et le plu français*. Juin 2009.
- *L'héritage de la colonisation française en Algérie face au projet urbain* , Abdelkrim Bitam Publié le 20/07/2011 sur *Projet de Paysage* - [www.projetsdepaysage.fr](http://www.projetsdepaysage.fr)
- **Christian de Portzamparc**, article publié le 16.06.2010 (l'ilot ouvert et Masséna, du concept à la réalité) par cyber archi «*Le magazine d'information des Architectes* »; <http://www.cyberarchi.com/dossier/opinions-etc/ebats/index.php?dossier=89&article=13769>
- **Farid Belhadj**. *Quel avenir pour les instruments d'aménagement et d'urbanisme en Algérie*.
- **Jean-Jacques Deluz**, *Le tous et le Fragment ...*, op.cit. ,2010
- **Nadir Djermoune**. *Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie (Partie 1, Partie 2)*.
- **Pierre BELLI-RIZ**, *URBANISME REGLEMENTAIRE ET PENSEE DE PROJET : LES "PLUS" DES P.L.U. ?*

### Conférences:

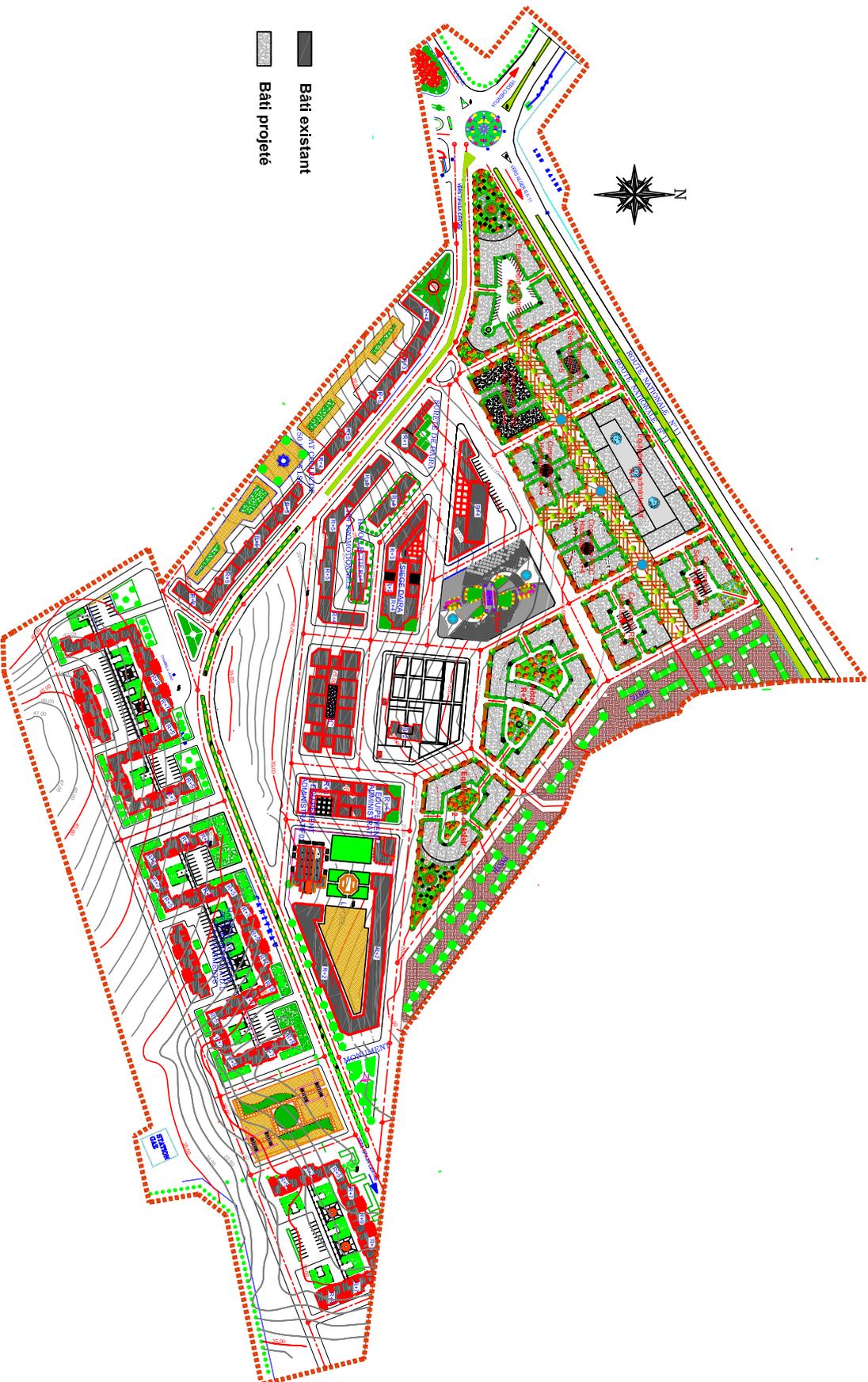
- **Doubrère. J-C**, *cours d'urbanisme appliqués*, Ed. Eyrolles, 1979, paris, p15.

### Revue :

- *Dynamique urbaine et instruments d'urbanisme*-revue el oumrane el magharibi .page 14 à18

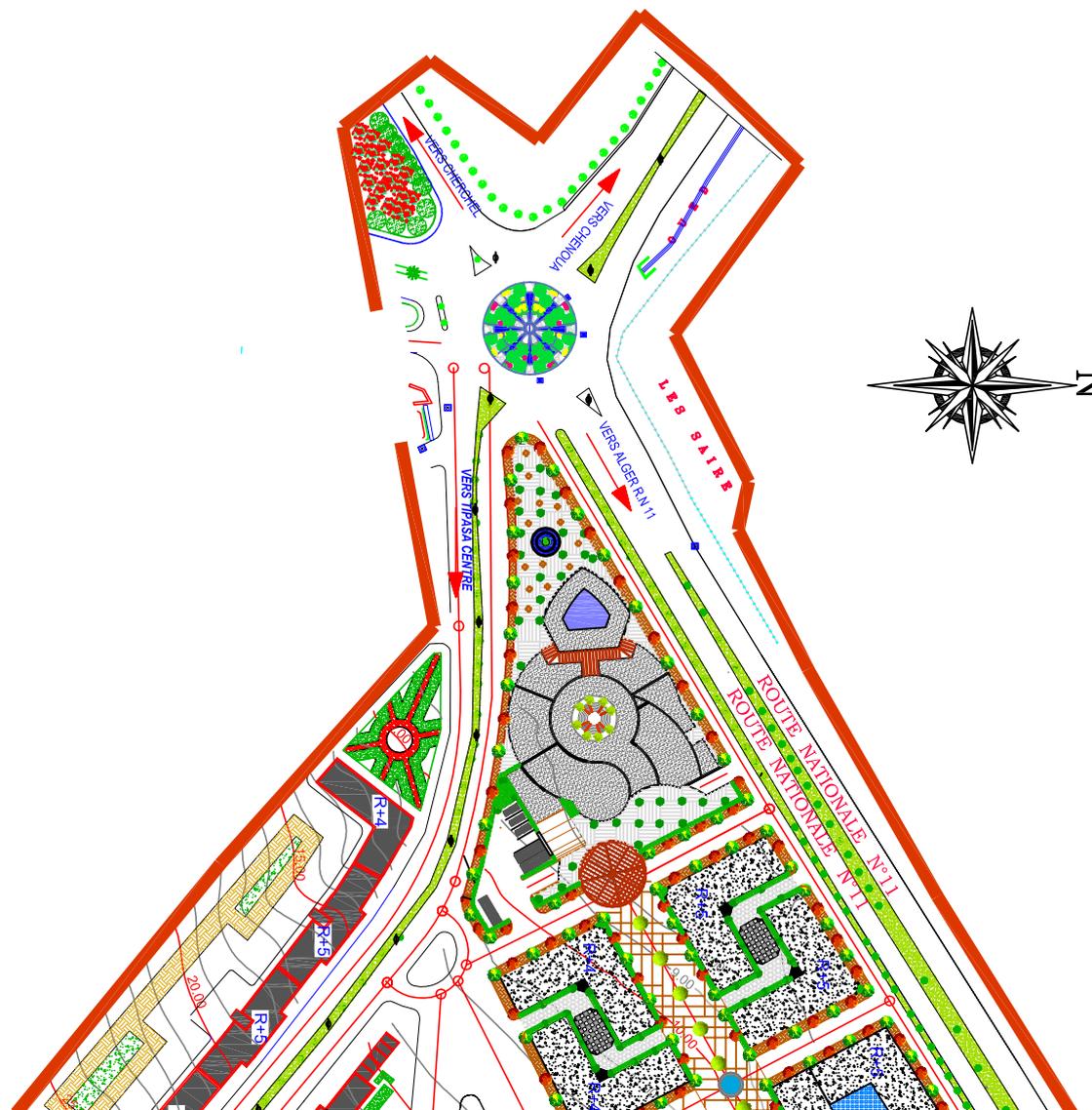
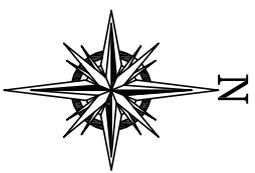


# ***Annexes***



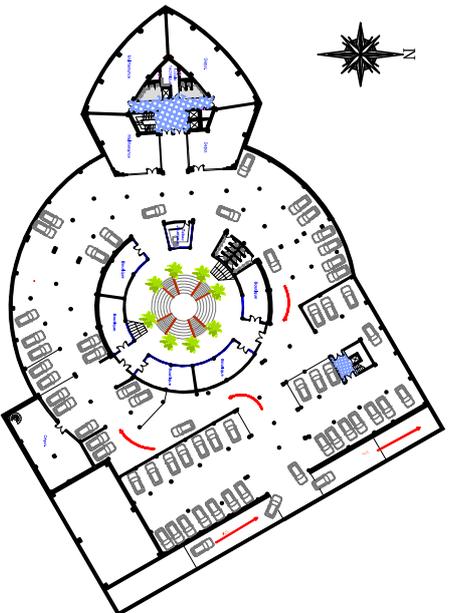
# Plan d'aménagement urbain

Ech:1/5000

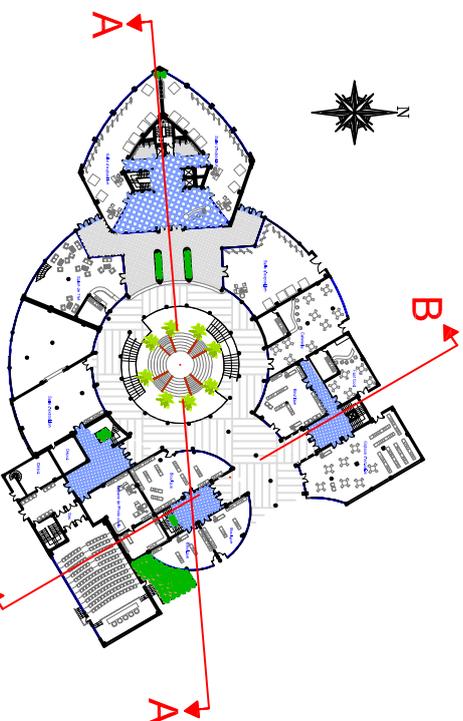


# Plan de masse

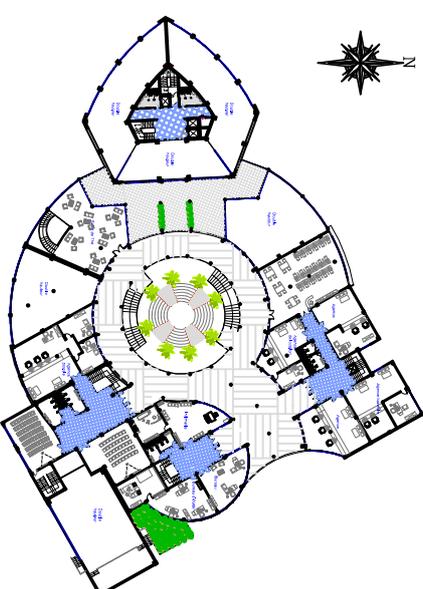
Ech 1/2500



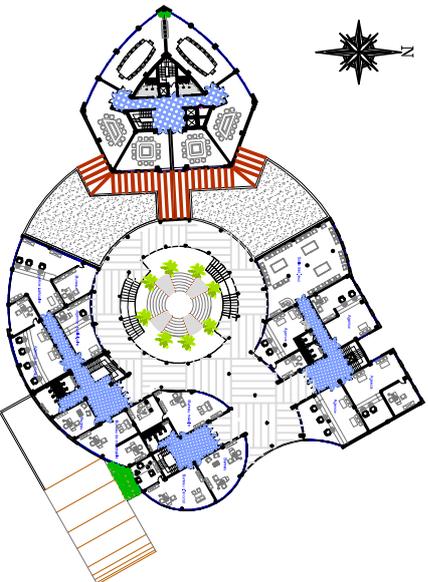
Plan du sous sol Ech: 1/200



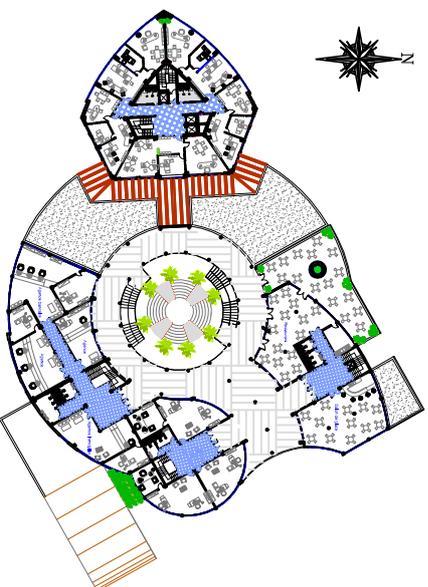
Plan RDC Ech: 1/200



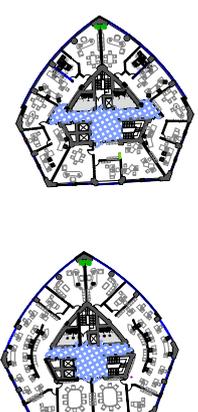
Plan du 1er étage Ech: 1/200



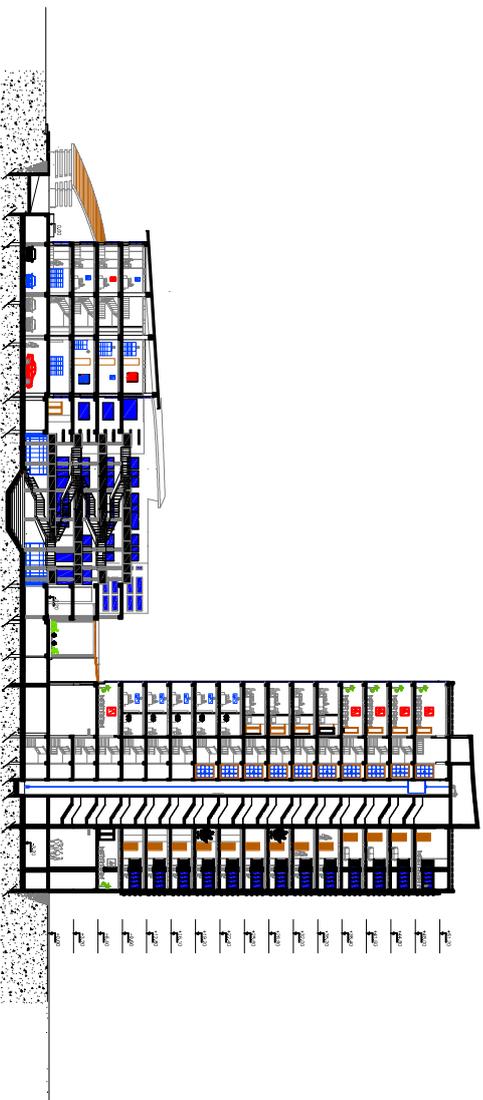
Plan du 2eme étage Ech: 1/200



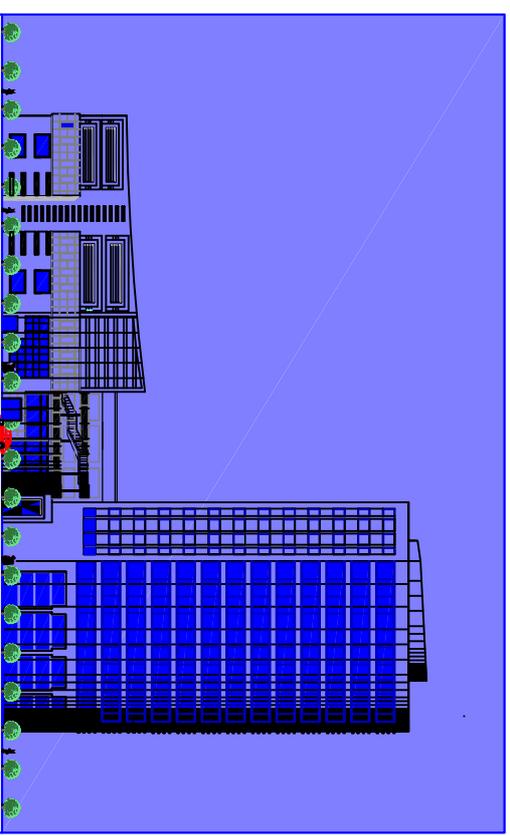
Plan du 3eme étage Ech: 1/200



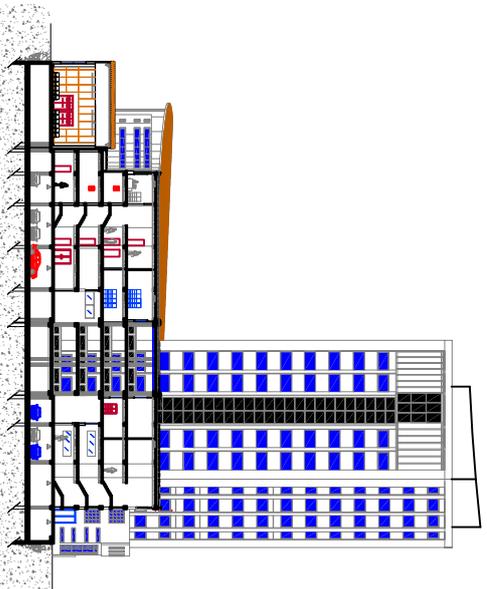
R+4 R+14 Ech: 1/200



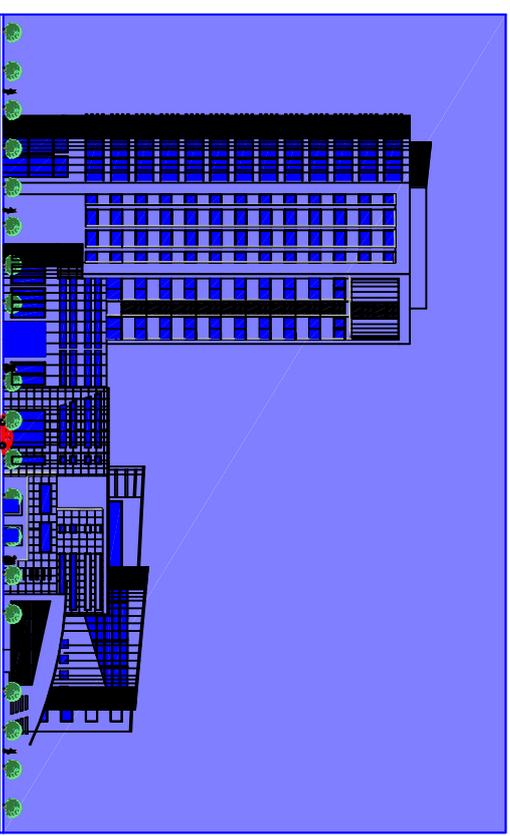
**Coupe AA**  
Ech:1/200



**Façade principale**  
Ech:1/200



**Coupe BB**  
Ech:1/200



**Façade secondaire**  
Ech:1/200

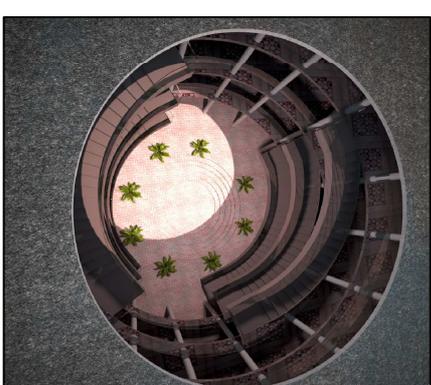
## Représentation en 3D:



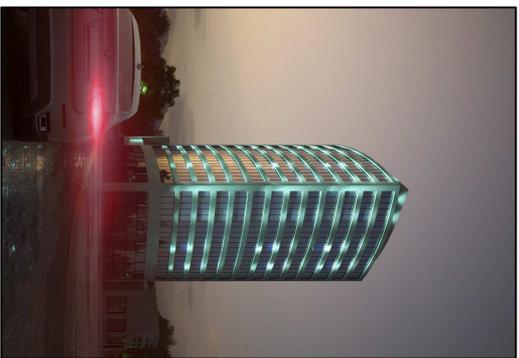
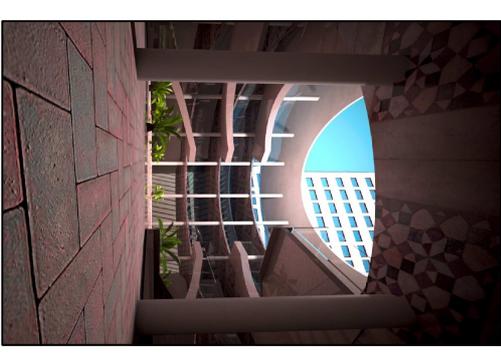
Vue Sud-Ouest



Vue Nord -Est



Vue d'intérieur



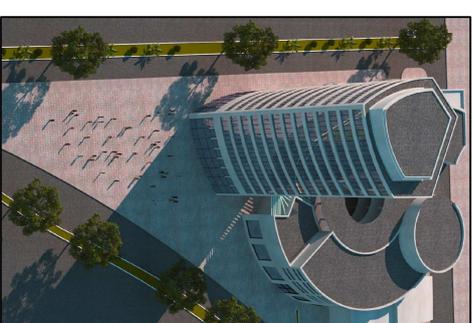
Vue Ouest



Vue Nord



Vue Ouest



Vue Sud-Ouest



### 1- APERÇU SUR LA DÉFINITION ET FONDEMENT DE LA PLANIFICATION URBAINE :

L'action de la planification urbaine trouve ses fondements et origines dans la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, après la révolution industrielle en Europe. Ce sont donc les pays industrialisés, touchés par les problèmes d'industrialisation qui ont élaborés ce concept dont l'objectif était de maîtriser les problèmes, et de mettre en ordre les villes en désordre du 19<sup>ème</sup> siècle.

La grande Bretagne fut le premier pays qui a utilisé le concept de planification urbaine, avec « le town planning » puis l' « urban planning », comme réaction au développement anarchique des villes et comme solution aux problèmes causés par l'industrialisation.

En 1898, EBENEZER.H a développé le concept de la « cité jardin » donnant naissance à la ville hygiénique qui s'oppose à la ville industrielle polluée, dans le but de respecter les règles d'hygiène et morales, mettant en place des espaces vert Urbains. Le concept de la planification urbaine s'est développé par la suite en Europe notamment en France, puis aux Etats-Unis par le Burnham (plan de Chicago), le premier plan de new York.

L'émergence des politiques d'aménagement du territoire a eu lieu dans les années 1930 (la charte d'athènes), et c'est généralisé à la fin de la deuxième guerre mondiale comme réponse à la situation des villes de l'après guerre. Cette période était marquée par l'exécution des schémas basés sur les idées et les principes du mouvement moderniste. L'urgence de reconstruire a nécessité le recours aux grands ensembles.

A partir de 1970, les lois d'orientation et les schémas d'aménagement et d'urbanisme apparaissent dans le but d'organiser le développement urbain et foncier des villes. Les dernières années sont marquées par l'émergence d'un nouveau concept : « le projet urbain ».Le projet urbain est une nouvelle approche, une nouvelle gestion de la ville qui tente à répondre aux problèmes posés dans les citées édifiées selon les principes du mouvement moderne, elle vise à améliorer les conditions de vie des citoyens sur le plan social, économique et sur le plan spatial.

Aujourd'hui tous les pays sont dotés des différentes politiques de planification dont les objectifs se différent. Selon MERLIN.P et CHOAY.F, 1988 le terme planification signifie «*le processus qui fixe (pour un individu, une entreprise, une institution, une collectivité territoriale ou un état), après études et réflexion prospective, les objectifs à atteindre, les moyens nécessaires, les étapes de réalisation et les méthodes de suivi de celle-ci. La planification prend, en particulier, la forme de plans. Ceux-ci peuvent concerner une période de temps fixée ou non* ».

Le but de la planification urbaine est de coordonner le développement et la création des villes dans le respect du cadre de vie des habitants actuels ou futurs ,et de l'équilibre nécessaire entre des populations, des activités et des équipement .Elle met en place des mécanismes pour le contrôle des différents

comportements et mouvements qui influent sur la composition et le développement de la ville.

La planification urbaine est une *«partie et pratique de l'urbanisme dont l'objectif est de prévoir l'évolution de l'urbanisme dans le temps, à partir d'un diagnostic de la situation actuelle, les tendances constatées et le projet de ville souhaité. Concrètement, elle se traduit par la fonction de plans d'urbanisme (instruments D'urbanisme)»*

On entend par plan d'urbanisme tout outil ou instrument de la planification urbaine, ces plans d'urbanisme qui sont l'un des outils de la planification sont réducteurs des effets néfastes de l'urbanisation. La planification urbaine par ses instruments qui s'appelle :le plan, la prospective, la recherche opérationnelle et la liste sans doute n'est pas close, est un réducteur d'incertitude, il ne s'agit pas de devenir l'avenir, mais de contribuer à le construire.

### **2-LES ETAPES DE L'EVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE :**

Le fait de la planification urbaine remonte à l'antiquité, les fouilles archéologiques présentent les témoins de son existence dans l'histoire de la ville. Berceau de nombreuses civilisations, la méditerranée, par ses ouvrages historiques, ses sites archéologiques, ses cultures et son artisanat constitue un héritage, culturel partagé par tous les pays riverains. Pour toutes les dynasties qui se sont succédé dans le temps et dans l'espace méditerranéen, le patrimoine architectural et urbanistique a été le moyen le plus représentatif pour marquer leur Passage. La production du patrimoine bâti relève du concours de plusieurs facteurs liés (sociaux, économiques, culturels, politiques, religieux, technologiques et même militaires).

L'Algérie a été peuplée, dès l'aube des temps. Les vestiges de la présence humaine en Algérie remontent à 400000 ans, âge attribué aux restes de "l'Atlanthrope", découverts dans les sédiments du lac préhistorique Ternifine, en Oranie. En Algérie, on assiste, d'une façon frappante, au voisinage immédiat de l'histoire et de la préhistoire. Il faut souligner, que c'est au Sahara, que la civilisation néolithique devait connaître ses plus belles réussites.

Qu'il s'agisse de peintures du Tassili du Hoggar, qu'il s'agisse de pierres taillées et polies, comme on peut en voir dans la magnifique collection du musée du Bardo, on découvre des œuvres achevées d'une étonnante perfection technique. Et les fresques si importantes sur le plan documentaire, témoignent du goût artistique des Sahariens de la Préhistoire. Certaines pierres sculptées et lissées, qui représentent des animaux, bovidés ou gazelles, ont une puissance d'évocation étonnante.

L'Algérie en tant que pays millénaire et terre d'accueil de nombreuses civilisations a Hérité de l'époque précoloniale et coloniale, les vieilles constructions en tant que créations architecturales et urbanistiques portant témoignage d'une civilisation particulière. Du fait de l'établissement de

diverses civilisations et dynasties sur le territoire algérien, notre pays enserme d'innombrables témoignages datant de différentes époques .

### **2-1.LES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE AVANT LA COLONISATION FRANCAISE (Avant 1930) :**

Cette période a été caractérisée par la succession de plusieurs civilisations sur l'espace algérien. Cependant plusieurs ville ont été construite par les phéniciens, les romains, les byzantins ainsi que les ottomans jusqu'à la période de la colonisation française.

Les plus beaux vestiges laissés par ces civilisations et que l'on peut admirer aujourd'hui témoignent de leurs existence et clarifies des principes sur lesquelles ont été fondés ces villes entre autre :

Les plans d'urbanisme bien intégré avec le cadre environnemental qui constituent les ressources et qui représentent les valeurs attribuées au site choisis.

#### **2-1-1.Les villes romaines :**

Les phéniciens furent fondés les fameux comptoirs, qui jouèrent un rôle important dans le commerce et dans les échanges pendant l'Antiquité et au-delà. D'Est en Ouest, la côte algérienne abritait des comptoirs qui sont devenus : Annaba, Skikda, Collo, Jijel, Bejaïa, Dellys, Alger, Tipaza, Cherchell, Tènes, Ghazaouet ... Ces comptoirs qui seront plus tard les assises des villes puniques, numides et romaines.

Si la sédentarisation s'est faite au temps des phéniciens et des Royaumes numides, c'est l'urbanisation qui constituera la base de l'empire romain.

Vu la situation stratégique et les potentialités de l'algérie l'empire romain a fondé des villes dont leurs emprunte existe à ce jour.

La ville romaine se caractérise au-delà des rites de fondation et de dédicace, par le tracé d'un périmètre.

La ville est d'abord une limite entre le monde civilisé et les barbares, la ville est même le symbole de la civilisation.

L'espace ainsi délimité s'ordonne à partir de deux axes orientés le plus souvent Nord-Sud et Est-Ouest pour des raisons symboliques, le decumanus et le cardo.

Le territoire algérien regorge de vestiges d'époque romaine. Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment : Djemila, Cherchell, Tipaza, Tebessa , Lambèze ,Timgad etc...

La Numidie est un territoire militaire, dont le commandement est installé à Lambèze, elle deviendra province indépendante de la Proconsulaire en 198.



**Photos.01 :** La ville de DJEMILA



**Photos.02 :** La ville de TIPAZA

**Source :** <http://www.algerie-monde.com/histoire/romaine/>

La ville de Cherchell est l'ancienne Césarée romaine, ou encore l'ancienne colonie Phénicienne conserve aujourd'hui moins de vestiges archéologiques que Tipaza.

Tipasa, ville célèbre pour ses vestiges archéologiques romains. L'ancienne cité située dans la colline Ouest, le théâtre, le cirque, les thermes... Ce site est classé par l'UNESCO au patrimoine de l'Humanité. De nombreux vestiges puniques, romains, chrétiens et africains attestent de la richesse de l'histoire de cette région. Albert Camus y a écrit « Noces » en 1939.

Khenchela, que les romains dénommèrent « Mascula » fut créée au premier siècle après JC par la troisième légion romaine « Augusta ». L'importance et le nombre des ruines disséminées un peu partout, sur son territoire attestent de la vitalité de la région et de la présence agissante des romains.. Elle fut le premier rempart dans la conquête de l'Aurès par les byzantins.

La ville de Tébessa a connue pour son patrimoine archéologique et historiques et ses vestiges romains tels que l'Arc du triomphe de Caracalla, le Théâtre romain, le temple de Minerve, l'Amphithéâtre, les ruines de la basilique St Crispine et les murs byzantins .

« Djemila », classé par l'UNESCO au patrimoine de l'Humanité. Anciennement Cuicul. Cette ancienne colonie romaine fondée sous le règne de Nerva (96-98 de notre ère) apporte un témoignage exceptionnel sur une civilisation disparue.

C'est l'un des plus beaux ensembles de ruines romaines du monde. Les vestiges archéologiques tels que l'Arc de Triomphe, les Grandes Thermes, la Basilique Chrétienne ainsi que le musée et ses magnifiques tableaux de mosaïques.

Ajoutant à cela la ville de « Timgad » ou thamugadi, classé patrimoine mondial par l'Unesco. Parmi ces principaux monuments reconnus (le forum, le théâtre, les marchés et les grands thermes).



**Photos.03** : Les ruines de Timgad

**Source** : <http://www.algerie-monde.com/histoire/romaine/>

### 2-1-2.LES VILLES ARABO-MUSULMANE :

Au IIIème siècle de l'Hégire, IXème siècle de notre ère, l'Afrique du Nord, tout entière, était conquise par l'Islam. Ce fut une conquête spirituelle sans précédent. L'avènement de l'Islam au VIIème siècle est un des faits les plus considérables de l'histoire du Maghreb. En l'an 681, avec l'arrivée de Sidi-Okba, l'Algérie entre dans l'histoire de l'Islam, car cette religion nouvelle obtient de plus en plus l'adhésion de la population qui participera à la conquête et à l'islamisation d'une grande partie de la péninsule ibérique.

La civilisation arabo-musulmane, née au VIIe siècle, a été une civilisation urbaine. Les activités de commerce et d'artisanat s'y concentraient. La Mosquée est ce que les Musulmans ont de plus beau aujourd'hui. Les conquérants arabes ont fondé de nombreuses villes.

Les vieilles villes algériennes, notamment les casbahs et les ksours ont connu l'application des normes et règles de planification et de construction de la société arabo-islamique.

La majorité des villes arabo musulmane se sont développées pour devenir des grandes villes et qui ont laissé leurs empreinte à travers l'histoire. Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment : la ville de tihret, El kalaa, Tlemcen, El Mansoura, Alger,...Sans oublier qu'il y'a d'autre ville que des musulmans non arabe ont fondé nous citons la ville de Ghardaïa.



**Photos 04 :** La Kalâa des Beni-Ha



**Photos 05:** La ville de Ghardaia

mmad à M'sila

**Source :** <http://www.algerie-monde.com/histoire/arabo-musulmane/>

La civilisation musulmane atteint son apogée avec les Fatimides qui rayonnèrent pendant trois siècles (du Xe au XIIe siècles). De cette époque date la Kalaa des Beni-Hammad. Erigée sur une pente que circonscrivent des ravins, elle est dominée par des hauteurs rocheuses qui lui servent d'observatoire et l'alimente en eau. Aujourd'hui, le minaret de la mosquée se dresse au milieu de ruines où les fouilles ont dénombré trois palais. L'architecture de ces demeures s'inspire de l'Orient, de l'Irak et de la Perse.

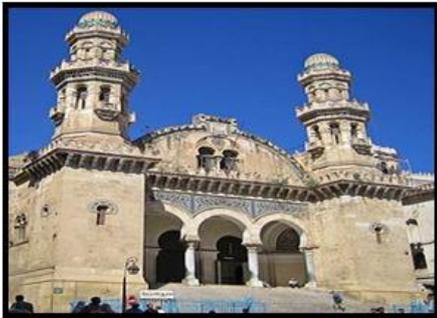
La Grande Mosquée D'Alger (1096) dont L'architecture s'inspire de celle de la Grande Mosquée de Cordoue. A Nédroma comme à Tlemcen et à Alger, l'art andalou exerce une grande influence. La Grande Mosquée de Tlemcen, un édifice simple apparaît au visiteur qui pénètre dans la Mosquée par la face latérale.

### **2-1-3.LES VILLES ALGERIENNE DURANT LA PERIODE OTTOMANE**

Les musulmans venus de l'andalouse vers la fin du 15<sup>ème</sup> siècle ont donné aux villes algérienne une dynamique culturelle, économique et politique. Ils ont participé avec leurs activités urbaine dans l'évolution du cadre urbain des villes algériennes et surtout les villes côtières. Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment la ville de Tlemcen à l'ouest et la ville de Constantine à l'est avec un nombre d'habitant qui n'est pas inférieur à 50000 habitants pour chacune.

A cela s'ajoute d'autres villes qui avaient des rôles important dans le domaine administratif et militaire notamment la ville d'Alger, Blida, Médéa, Bejaia, Oran, Mascara.....

Durant cette période La ville d'Alger était toujours la capitale administrative du pays et le siège du DEY. Cependant le pays était divisé en secteurs administratifs qui dépendaient de la capitale et leurs gestion était assurés par les BEY qui sont désignés par le DEY. L'algerie était divisée administrativement en quatre parties.



**Photos.06:** Mosquée Ketchaoua



**Photos.07 :** Jamaa al-Jdid

**Source :** <http://www.algerie-monde.com/histoire>.

Alger est née de la Casbah. L'histoire de cette ancienne Médina est mouvementée et qui illustre les différentes périodes, notamment turques puis espagnoles, entre le 15<sup>ème</sup> et le 17<sup>ème</sup> siècle. C'est aussi un héritage qui constitue un complexe urbain, unique en son genre, qui a inspiré poètes, écrivains, peintres et architectes. En 1992 elle finit au rang de patrimoine mondial de l'Unesco.

Le palais du Bey, édifié par Khair-Eddine Barberousse au 16<sup>ème</sup> siècle, la muraille de la ville haute de 12 m, les nombreuses ruelles aux multiples impasses.

La mosquée Ketchaoua, édifice surprenant par le mélange des styles romano-byzantin et turco-arabe, la mosquée Ketchaoua fut le centre d'un quartier animé entre la citadelle et la rade d'Alger.

Témoin et mémoire de l'histoire d'Alger, elle raconte les frères Barberousse, les deys ottomans. Jamaa al-Jdid, « nouvelle mosquée » une des mosquées historiques d'Alger. Elle est située dans le quartier de la Pêcherie dans la basse Casbah. Elle a été bâtie en 1660 par le Dey Mustapha Pacha dans le style ottoman.

### **2-2.LES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE PENDANT LA COLONISATION FRANCAISE (1830-1962) :**

Cette période marque la fin de la domination ottomane et début de la domination française. La date de 1830 est évidente (la prise d'Alger par les Français, ensuite ya eu les autres villes algérienne commençant par celle situées sur la cote ensuite les villes intérieur. Même les compagnes n'ont pas échappé pour le bien économique français.

Durant cette étape, l'administration française en Algérie a appliqué la même réglementation française avec des modifications légères : (plan de Constantine et les articles du code de l'urbanisme et de l'habitation ceux de 1958 et 1959 concernant les lotissements et les permis de construire).

Durant la période coloniale la politique suivie en matière d'urbanisme se referait à l'appareil législatif français appliqué en France depuis 1919 avec quelques adaptations aux conditions du pays.

#### **2-2-1. LA PERIODE : 1830 -1919 :**

Pour mieux aménager la ville, les politiques urbaines sont en fait des moyens d'action. La politique urbaine, intervient « *pour mieux aménager la ville en fonction des besoins économiques et sociaux* »

La politique urbaine régissant le développement des villes durant cette période a été caractérisée par l'application du (plan d'alignement et de réserves ).<sup>29</sup> Ce plan fut l'outil principal régissant le développement des villes avant 1919.il avait comme objectif :

- ✓ Fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir.
- ✓ Les espaces publics.
- ✓ Les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics et des monuments.
- ✓ La délimitation des servitudes militaires.
- ✓ La création des différents lotissements.

#### **2-2-2.LA PERIODE : 1919-1948 :**

La réflexion sur la politique urbaine n'apparaît qu'après la promulgation de la loi dite cornudet et qui a été appliquée entre (1919-1924).

Après la Première guerre mondiale, la mise en place d'une planification urbaine en France et ses colonisation entre autre l'Algérie à travers « la loi cornudet ». A travers cette loi le législateur a pour la première fois conçu le

développement des Agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente.

A cette fin, il a imposé aux communes de plus de 10.000 habitants l'obligation d'élaborer un « Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » et qui a été appliqué en Algérie suite au décret du 05/01/1922. C'est dans ce contexte que des laboratoires spécialisés dans l'application de ces plans ont été réalisés en Algérie.

L'importance de cette loi réside sur le côté prévisionnel de la planification non seulement de toute la ville, mais avec son extension. Comme le décrivait GAUDIN « Le regard organisateur se trouve vers le lointain, dans l'espace comme dans le temps ».

Cette loi était sous forme d'établissement de plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

- ✓ Les principaux apports de la loi ont été :
- ✓ La généralisation des permis de construire.
- ✓ La soumission des opérations de lotissement à Un régime d'autorisation et de réglementation particulier
- ✓ L'institution des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

Ces plans avaient comme préoccupations :

- ✓ le contrôle des voiries et les permis de construire
- ✓ les servitudes
- ✓ Les places, les jardins et les réserves boisées
- ✓ es emplacements réservés aux services publics
- ✓ Fixe la nature et les conditions d'implantation des constructions de chaque zone.

### **2-2-3.LA PERIODE : 1948 -1962**

Après la deuxième guerre mondiale ,le plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes a été annulé ainsi et durant cette période l'agence de planification a créée le plan d'urbanisme de la capitale « Alger » en 1948.Cependant il a été procédé au recensement des problèmes d'urbanisme en se basant sur la méthode des ratios et la grille d'équipements .Il est a noté aussi l'importance donnée aux plans des réseaux divers et surtout le réseau de transport.

Afin de répondre aux exigences de la reconstruction et de la modernisation urbaines en France et vu la croissance démographique et économique, de nouveaux instruments réglementaires sont institué vers la fin des années 50.

Pour l'Algérie et parallèlement y'a eu le lancement du plan de Constantine en 1958 pour une amélioration du coté social et économique. Cette période a vu la promulgation de plusieurs instruments de planification qui ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie ainsi qu'ils ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance. Parmi ces instruments on trouve :

**2-2-3-1..LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PUD) :**

Le plan d'urbanisme directeur avait un programme général sans détail .sa durée est de (20 ans).il se basait essentiellement sur les statistiques démographiques (nombre d'habitant), de la structure économique (assurer l'équilibre entre le nombre d'habitant et l'offre d'emploi).

Il s'intéressait aussi aux surfaces affectées aux activités économiques ainsi que la structure spatiale et le zonage.

**2-2-3-2.LES PLANS DE DETAIL :**

Ces plans sont Elaborés à l'échelle des communes en se basant sur les orientations du plan d'urbanisme directeur PUD. Le rôle principal de ces plans étant l'organisation des secteurs urbanisés et urbanisable en plus de la localisation des équipements.

**2-2-3-3.LES PLANS D'URBANISME ET DE RESTRUCTURATION :**

Ces plans concernaient les centres ville et La rénovation des quartiers défectueux.

**2-2-3-4.LE PROGRAMME D'EQUIPEMENT URBAIN ET LE PLAN DE MODERNISATION ET D'EQUIPEMENT(PME) :**

Le programme d'équipement urbain et le plan de modernisation et d'équipement (PME) sont des budgets pour le financement des programmes d'équipements et de développement économique.

**2-2-3-5.LES PROGRAMMES D'URBANISME ET LES ZONES A URBANISE PAR PRIORITE (Z.U.P) :**

*« Ces programmes sont spécifiquement pour la banlieue et les zones périphériques d'extension. Le complément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement-la première fut, en 1959, la grille du pont du nom du conseiller technique du ministre de la construction. La grille d'équipement établit des normes la programmation des équipements, en fonction d'une hiérarchie allant de l'unité de voisinage (800 à1200 logements) au grand ensemble (10000 logements), en passant par le quartier (2500 à 4000 logements)»*

Toute cette planification était aux services de l'économie française, ce qui prouve cela

C'est l'exploitation maximale et La concentration des différents projets sur le littoral algérien pour faciliter le transport à travers les bateaux. L'objectif ainsi étant la création d'Un déséquilibre à travers le territoire algérien.

Cependant ces instruments ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme de l'Algérie indépendante.

Les outils et les instruments utilisés en France	Les outils et les instruments utilisés en Algérie
<p><b>Avant l'indépendance</b> La période 1830-1919 s'est caractérisée par la création de lotissement.</p>	<p><b>Après l'indépendance</b> Le même principe a été suivie dans la politique urbaine en Algérie en 1974 par la promulgation de plusieurs instruments de planification notamment les lotissements.</p>

<p>La période 1948-1962 est marquée par la création de plusieurs plans, outils et instruments de planification notamment : -la grille des équipements -le plan d'urbanisme directeur(PUD) -le plan de modernisation et d'équipement (PME)</p>	<p>Les mêmes instruments sont créés en Algérie durant les périodes qui suivent notamment : -la grille des équipements qui est exploitée jusqu'à nos jours. - en 1974 le plan d'urbanisme directeur(PUD) a été créé en Algérie comme instrument de planification. -le plan de modernisation et d'urbanisme(PMU)</p>
---	--

**Tableau.01** : Les expériences des politiques urbaines en France avant l'indépendance et les Tendances de leurs projections en Algérie après l'indépendance.

**Source** : Auteur (2012)

### 2-3.LES POLITIQUES URBAINES APRES L'INDEPENDANCE

Lors de la première décennie de l'après l'indépendance, la question urbaine était évacuée des préoccupations du nouvel état algérien. Même si Alger avait semblé à un moment, susciter quelques velléités pour organiser sa croissance, par l'institution d'un comité inter-ministériel, le COMEDOR (comité permanent d'études et d'organisation de l'agglomération d'Alger) qui impulsa une première étude d'aménagement, mais dont les activités furent gelées, après un laps de temps très court, et sans que, par la suite, sa dissolution ait été prononcée.

Après l'indépendance l'Algérie s'est trouvée en face d'un déséquilibre régional. Cette période de l'indépendance a vu un exode massif des villes intérieures du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord.

Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional et en se basant sur la planification économiques et la politique de l'industrialisation, il a été procédé et en urgence aux opérations de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus négligées.

Ce sont en fait les villes de l'intérieur qui vont connaître les rythmes de croissance les plus soutenus relativement à leur situation antérieure.

La promotion administrative de nombre d'entre elles et les options dites hauts plateaux, de décentralisation et d'équilibre régional ont conduit au développement fulgurant d'anciens centres administratifs coloniaux comme Batna, Sétif, Tiaret, Médéa, bouira...

#### 2-3-1.LA PERIODE 1962-1966 :

Durant cette période La préoccupation majeure de l'état était penchée sur les solutions urgentes des affaires politiques, sociales et économiques par l'application de loi de l'urbanisme hérité (loi 1958) que la France a essayé de l'appliquer en Algérie en 1960.

L'Algérie a veillé sur l'application de cette loi jusqu'au 31/12/1962 tout en insistant sur la conformité de ces textes avec la situation nationale. La promulgation de loi la 24/08/1962 portant protection et gestion des biens inoccupés après le départ massif des colons. Ces biens ont été mis en ordre avec la loi du 18/03/1963.

La loi du 31 décembre 1962 portant reconduction de la législation française :  
Après l'indépendance, notre pays a opté pour la reconduction de la législation française et ce par la loi du 31/12/1962. Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'en 1973, sera caractérisée par le gel des transactions foncière, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée.

L'Algérie s'est concentrée durant cette période sur le secteur agricole de l'état notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien comme la plaine de Metija, et à l'ouest les plaines d'Oran et chlef ... au centre les plaines de Constantine et les plaines de la Hodna qui sont situés près des villes intérieures comme Tlemcen et Sétif.

L'état algérien s'est rendu compte de l'importance du secteur industriel dans le développement économique par la réalisation de zones industrielles (Z.I) durant cette période.

Les villes étaient appelées à assumer des activités industrielles importantes et a drainer une forte population rurale.

### **2-3-1-1. Les zones industrielles (ZI) :**

Les zones industrielles ont été réalisées en vue d'accueillir des activités industrielles. Elles ont été créées en 1965 dont leurs gestion revient à la caisse nationale de l'aménagement (CADAT) qui procédait à l'achat des terrains puis a leurs aménagement et leurs viabilisation, ensuite ils seront vendu pour la réalisation des zones industrielle. 10000 hectares ont été touché par cette opération en premier temps.

L'aménagement de ces zones s'inscrit dans le cadre de l'urbanisme opérationnel et doit être conforme aux documents d'urbanisme.

Pour qu'il y est une zone industrielle il faut qu'il y est cinq unités industrielle au minimum et peut offrir au moins 1000 postes de travail et une surface de 50 à 2000 hectares.

La majorité des zones industrielles ont été réalisées durant la période de la planification économique en Algérie entre 1966 et 1977. le nombre de ces zones atteint en 1990. 120 zones industrielles.

### **2-3-2. LA PERIODE 1967-1977 : Le rééquilibrage régional et la planification socio-économique :**

Après l'indépendance et à partir de 1967 jusqu'à 1970, les regards étaient portés essentiellement sur le secteur industriel.

Les premiers plans de développement (1er plan triennal et le 1er plan quadriennal institués, respectivement, en 1967 et en 1970) ont instauré une polarisation des investissements à caractère industriel et économique.

Jusqu'au mois de juin 1975, date limitant la validité des textes d'origine coloniale

L'état ne prenait pas le secteur de l'habitat en priorité et le jugeait non productif et consommateur de ressources financières, de part l'impossibilité de fournir à assez brève échéance des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales.

Cette période a été caractérisée par la volonté de reprendre l'équilibre régional à travers l'utilisation des instruments de planification centrale et parmi ces plans économiques nationaux on trouve :

### **2-3-2-1.le premier plan triennal (1967-1969)**

La programmation de ce plan avait comme objectif de prendre en charge les régions pauvres du pays à travers un ensemble de plans spéciaux avec un programme important d'équipements.

Afin de faire face à l'exode rural un programme de logement a été lancé dans les zones rurales.

La mise au point de la politique des premiers programmes spéciaux de développement des wilayas.

Ce plan a été axé autour d'un programme d'habitat rural exécuté pour les trois années par les offices H.L.M. hérités de la période coloniale.

### **1-3-2-2.le premier plan quadriennal (1970-1973)**

La croissance urbaine atteint des taux très importants, et ce dans ce contexte que sont lancés les études de plans d'urbanisme. Ce plan visé la décentralisation dans la politique d'aménagement urbain .il s'est intéressé à l'élaboration « travaux de programmation urbaine des grandes villes » en plus de la création de plusieurs zones industrielles après la nationalisation des hydrocarbures en 1971.

La mise en oeuvre des plans communaux de développement et pour les grandes villes des plans de modernisation urbaine.

### **2-3-2-3.le deuxième plan quadriennal (1974-1977)**

Dans ce plan ,l'état s'est intéressé à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail par la création des grands ensembles qui ont contenu l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est la Z.H.U.N. La Z.H.U.N remplaçait un instrument français qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P) (1958). « *La Z.H.U.N n'est pas réellement un instrument d'urbanisme, c'est plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maitres d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T), comme maitre d'oeuvre et des entreprises de réalisation* »

Cette politique s'est intéressée à la quantité, Mais du point de vue qualitatif, l'espace urbain produit est décevant. Ces plans n'ont pas pu collaborer avec les lois promulguées durant cette période (la loi des réserves foncière en 1974, la loi du permis de construire et de lotir en 1975 et la loi des coopératives immobilière en 1976).

Ce plan a vu l'apparition des plans et programmes spéciaux qui englobait les wilayas suivantes : les oasis, les Aurès, tizi ousou, Tlemcen, Sétif, Saida, Constantine, chlef et Annaba. Ces plans et programmes ont modifié la carte de l'industrie en Algérie en ajoutant un ensemble d'unité industrielle, des zones et pole industrielle important.

Cette période aussi a vu la promulgation de plusieurs lois dans le domaine d'urbanisme notamment :

- la réalisation d'un nombre important de village agricole dans le milieu rural pour le développement du secteur agricole.

- La promulgation de la loi des réserves foncières (ordonnance N°74-26 d u 20/02/1974 portant la constitution des réserves foncières au profit des APC. Ce qui a facilité la réalisation des grands projets d'intérêt public, les lotissements et les ZHUN. ...
- La promulgation de la loi N°76/48 du 25/05/1976 qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public.  
Cette période a vu la création de plusieurs instruments notamment

### **2-3-2-4.Les Instruments De Planification Socio-Economique**

L'importance était souvent accordée aux pôles urbains littoraux en matière de développement, alors que les petites villes intérieures ne bénéficiaient pas de ces programmes que rarement.

Le plan national crée des instruments à l'échelle locale.

### **2-3-2-5.Le (plan communal de développement) P.C.D**

Son rôle est à l'échelle locale, il a été lancé par le 2ème plan quadriennal (1974,1977).

C'est un programme financier renouvelable chaque année. Le PCD avait comme objectifs :

- ✓ L'amélioration des équipements sociaux.
- ✓ Le développement de l'agriculture
- ✓ Le développement de l'industrie

Chaque APC possède son plan de développement qui s'occupe du budget de ces projets. Les APC n'ont rien à voir avec le financement des projets industriels d'envergure national.

### **2-3-2-6.Le (plan de modernisation urbaine) P.M.U**

Son rôle est d'intervenir sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes de taille moyenne ou grande. A L'époque 33 villes ont été concernées par ce plan. Son rôle est limité à la localisation des équipements et la répartition spatiale des investissements par le (PCD

D'après le rapport général du 2ème plan quadriennal (74-77), SEP, Mai 1974 c'est un instrument qui permet l'organisation et la planification des mutations des villes.

Les programmes qui ont été lancés dans le cadre du plan communal de développement(PCD) et le plan de modernisation urbaine (PMU) avaient son impact sur les tissus urbains des villes algériennes notamment un développement accéléré et une consommation excessive des terrains.

Cela a conduit l'état à réfléchir et a trouvé un instrument qui peut gérer l'espace urbain et à l'organisation et la répartition des différents programmes d'équipement et d'investissement à court ,moyen et long terme , C'est le plan d'urbanisme directeur (PUD ).

### **2-3-2-7.Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D) comme instrument de planification urbaine.**

Le PUD nouveau instrument de gestion urbaine, a été instauré pour faire face à la consommation abusive du sol urbain et de permettre la maitrise de la croissance urbaine qui est dû au développement rapide. Le PUD est un support

de programmation et de spatialisation des différents programmes et investissements sur le court, moyen et long terme. Il est instauré par une simple circulaire interministérielle n°01181/PU/2174 du 16/10/1974

Son introduction comme instrument de planification urbaine, a eu lieu au cours de la période coloniale en France en 1958 suivant le décret n°58-1463 du 31/12/1958.

En algérie, la création du plan d'urbanisme directeur est venu après la promulgation du décret n°73/29 du 08/07/1973 .Après l'apparition de l'ordonnance ministérielle n°1181/PU/2174 du 16/10/1974 celle-ci a initié officiellement le plan d'urbanisme directeur en délimitant les procédures de son élaboration et son approbation.

Le PUD ainsi n'est qu'un instrument de spatialisation des composantes de la ville, alors que les programmes de développement et les investissements (les enveloppes budgétaires des projets), sont gérés par les PMU pour les villes plus ou moins importantes ou à développement rapide et par les PCD, pour les villes de taille moins importante. Donc le PUD présentait un blocage à l'organisation de l'urbanisation.

Le PUD n'est pas opposable aux tiers, mais concerté uniquement par l'administration locale. « *Un très grand nombre de PUD sont mis en chantier, théoriquement chaque ville algérienne devait en être dotée .Il est pour la plupart réalisé par la C.A.D.A.T* »<sup>41</sup> Le PUD n'est pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue, qu'un instrument de gestion.il relève d'une conception qui n'est qu'un remplissage de zones par des quantités fictives de logements sans grand souci des dynamiques urbaines, sociales et des possibilités réelles du site.

Le plan d'urbanisme directeur PUD est un instrument de planification du sol, d'une part ,le plan topographique du territoire concerné par la représentation cartographique ainsi que ces prévisions ,d'autre part, un règlement et un document qui traduit en une forme réglementaire toutes les propositions exprimées graphiquement sur le levé topographique découlant de la loi N°91/09 du 04/07/1981 portant code communal qui institutionnalise le plan d'urbanisme provisoire PUP qui vise à organiser le déplacement temporaire d'une agglomération en l'absence du plan d'urbanisme PUD.

Il délimite et définit un périmètre urbain devant contenir toute une panoplie d'opération d'habitat et d'équipement. Il fixe et ordonne d'une manière purement théorique l'occupation des sols par un schéma de structure.

« *les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme comme le plan d'urbanisme directeur PUD et le plan d'urbanisme provisoire PUP proposent invariablement en guise d'étude d'urbanisme, uniquement un zonage des espaces périphériques à urbaniser, zones d'habitat collectif, individuel ,zones d'activités et les zones d'équipements* »

Le P.U.D constitue l'instrument de planification physique mais son contenu, ses modes d'élaboration et d'application sont articulés de façon forte différente par rapport à son cadre législatif Français d'origine. La C.A.D.A.T a mis au point une méthode générale qui prévoit quatre phases :

- ✓ Analyse de la situation de la commune au moment du lancement du P.U.D et test de capacité du site.

- ✓ Etude démo-économique, qui détermine les besoins et formule les orientations de la politique urbaine.
- ✓ Elaboration d'un schéma d'orientation pour le long terme (15 ans) et d'un programme d'action pour le court terme.
- ✓ Mise au point des solutions retenues : étude de la réglementation et découpage de la ville en zones fonctionnelles.  
A la Fin de l'année 1980, la CADAT, dressait le bilan suivant : 47 P.U.D terminés, 77 en cours, 44 programmés. D'après ce bilan, plusieurs critiques sont formulées :
- ✓ Le P.U.D est élaboré pour les 15 ans à venir mais les études prennent bien souvent de longues années et il est caduc dès avant son approbation, l'urbanisation a progressé beaucoup plus vite que la réalisation du plan.
- ✓ Les perspectives retenues sont simplement des projections alternatives. Il est bien difficile de prévoir une planification urbaine sans référence à un niveau régional qui n'existe malheureusement pas.
- ✓ Le P.U.D n'est pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue, qu'un instrument de gestion. Il relève d'une conception qui n'est qu'un remplissage de zones par des quantités fictives de logements sans grand souci des dynamiques urbaines, sociales et des possibilités réelles du site.

### **Caractéristiques du plan d'urbanisme directeur**

Parmi tous les dispositifs territoriaux, le PUD est celui dont l'histoire est sans doute la plus révélatrice. Il a joué un rôle très important, même s'il a été grandement critiqué pour sa supposée inefficacité.

Du point de vue opérationnel, le PUD a joué un rôle prééminent dans la production de l'urbain. Il a servi, en effet, à la création des zones d'habitat urbaines nouvelles pour la réalisation des grands programmes de logements sociaux initiés de 1974 à 1985. Il a pu également faciliter l'accès pour les constructions individuelles à travers l'application de l'ordonnance et des décrets concernant la cession des réserves foncières. Le PUD a aidé, en outre, à la réalisation des investissements publics, de toutes sortes. C'est dire que Cet instrument a été fondamental dans l'application des politiques du logement social ,mais il a surtout permis de procéder à un transfert de (rente urbaine foncière)aux profit de certaines couches sociales.

En tant qu'instrument, on expliquait qu'il ne permettait pas la maîtrise de la croissance urbaine, ni le contrôle de l'urbanisation anarchique. Il n'assurait pas, non plus, un urbanisme de qualité, c'est-à-dire offrant un cadre de vie convenable. On cite quelques inconvénients du plan d'urbanisme directeur (PUD).

### **Le déphasage:**

La procédure du PUD montre que les gestionnaires interviennent au terme de toutes les études dont la durée dépasse parfois trois années, ce qui place le plan, une fois élaboré, dans une position de déphasage par rapport au rythme réel de la dynamique urbaine.

### **L'uniformité dans la méthodologie de son élaboration:**

D'autres défauts affectent le PUD. Ils ont trait aux méthodologies de son élaboration qui présentent un caractère uniforme, dans la mesure où il s'agit de

transplantation mécanique de plans élaborés dans des conditions socio-économiques particulières et ne s'intégrant pas dans la planification nationale. Le caractère spécifique d'une ville est la plupart du temps ignoré.

### **La rigidité:**

Le PUD a établi une méthodologie unique pour l'ensemble des entités urbaines qui restent détachées de leur contexte régional, dès lors que la connaissance de ce dernier demeure fondamentale pour les perspectives de développement. La ville est également traitée comme une unité coupée de l'espace rural, alors que l'équilibre du cadre de vie implique une intégration des deux ensembles.

### **La centralisation:**

La circulaire ministérielle n° 2178 du 12/09/1981 faisait remarquer que les dossiers peuvent être transmis au ministère de l'urbanisme sans l'approbation des Assemblées Populaires Communales. Cette centralisation des décisions crée une distance entre les acteurs centraux et les acteurs locaux, d'où la faiblesse dans la mise en application des différentes procédures d'urbanisme.

### **L'absence d'identité:**

L'analyse des extensions urbaines faites pendant cette période montre les limites de cette nouvelle politique. Émerge une périphérie urbaine non maîtrisée dont la forme d'habitat est inadaptée, et un espace public défaillant et toujours à la recherche de son identité.

### **La non opposabilité aux tiers :**

*« Au circuit d'élaboration essentiellement public et administratif et à l'absence de réelle concurrence technique, s'ajoute la non opposabilité aux tiers qui « autorise » la transgression des dispositions du PUD, aussi bien, par les organismes publics que par les circuits d'urbanisation informelle difficilement contrôlable » .*

Théoriquement le plan d'urbanisme directeur n'est qu'un instrument d'aménagement de la ville. Dans la réalité et sur terrain, les réels programmes de développement et les différents investissements sont gérés par les plans qui disposent d'une enveloppe financière (plan de modernisation urbaine (PMU), pour les villes moyennes et plan communal de développement (PCD) pour les villes les moins importantes).

La planification suivie par le plan d'urbanisme directeur est à l'échelle locale sans se référer à l'échelle régionale, wilayale et nationale.

Le déroulement de l'élaboration du plan d'urbanisme directeur se fait au bureau loin du terrain donc les résultats et les plans obtenus sont loin de la réalité.

Le plan d'urbanisme directeur s'intéresse profondément à l'étude de l'agglomération chef lieu. Pour les agglomérations secondaires, elles sont abordées d'une manière sommaire et les zones éparses sont négligées complètement. Le résultat est l'absence d'une étude cohérente.

Le plan d'urbanisme directeur s'intéresse aux secteurs à urbaniser et néglige le tissu urbain existant avec tous les problèmes que peut présenter la ville mère.

Absence de collaboration entre le plan d'urbanisme directeur et les réserves foncière (ordonnance N°74-26 du 20/02/1974). Dans la réalité une grande perte de terrain due à la mauvaise gestion des réserves foncières loin des orientations futur du plan d'urbanisme directeur par l'APC.

Le retard engendré dans l'élaboration et l'approbation du plan d'urbanisme directeur, et parallèlement à cette situation y'a un environnement urbain qui est en dynamique continue cela conduit à une révision avant l'achèvement des délais prévu par la réglementation .

### **2-3-2-8. Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P)**

C'est un plan d'urbanisme qui concerne les groupements qui n'ont pas bénéficié du plan d'urbanisme directeur .Ce plan a été promulgué a travers la loi communal. Il concerne les petits groupements urbains. Le PUP a les même perspectives et objectifs du PUD et la différence qui existe entre les deux plans réside dans la durée réduite pour l'élaboration du PUP ainsi que son approbation qui est à l'échelle locale loin de l'approbation ministérielle.

### **2-3-2-9. LES INSTRUMENTS D'URBANISME OPERATIONNEL**

#### **2-3-2-9-1. LA ZONE D'HABITAT URBAIN NOUVELLE (ZHUN)**

En réponse aux difficultés de la mise en oeuvre du PUD, la réflexion a été portée de trouver un instrument d'urbanisme opérationnel concernant l'habitat. Instituées par la circulaire n°355/PU2/75 du 19/02/1975. Les ZHUN sont un instrument de programmation et de réalisation sectorielle ainsi qu'un instrument d'intervention et de projection en périphérie.

La ZHUN ou grands ensembles collectifs était conçue comme un moyen de concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur PUD ainsi qu'un outil de planification spatiale .Cette procédure devait répondre à l'énorme besoin en logements. Cette nouvelle procédure modelait aujourd'hui la quasi-totalité des espaces périurbain des villes algériennes. « *Cette procédure n'a pas pu être assimilée à un instrument d'urbanisme* ».

Les ZHUN sont Caractérisées par une extension verticale et une occupation minimale des sols libérant des espaces extérieurs sans aménagement et non définit.

#### **2-3-2-9-2. LE LOTISSEMENT**

Contrairement aux zones d'habitat urbaines nouvelles, le lotissement est Caractérisé par un étalement horizontal avec une occupation totale des sols. Institués par la loi n°82.02 du 06/02/82 relative au permis de construire et au permis de lotir.

Les lotissement rentrent dans le cadre des opérations d'urbanisme que l'état a initié dans le cadre de l'urgence de créer des zones d'habitat planifiées dont le suivi sera assuré par l'état et les agences foncière.

Cependant ces lotissements ont été confrontés à la consommation des terrains agricole, la consommation abusive du foncier par l'extension horizontale et l'absence totale des équipements. Le nombre importants des lotissements réalisés souffrent de l'absence des réseaux divers.

### **2-3-2-9-3. La zone d'aménagement concertée (Z.A.C)**

C'est un programme Chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les vendre après pour l'état ou les privés. la ZAC est un moyen de production du foncier équipé. La ZAC a été abandonnée suite à l'ordonnance 74.26 du 20.02.1974 portant la création des réserves foncières communales (RFC).

### **2-3-3. La période 1978 - 1988 : le début de l'apparition de l'aménagement du territoire**

Vu la durée courte du plan triennal et des plans quadriennal dans la période précédente, le nombre des équipements programmés n'a pas été achevés .il a été procédé a la création du plan quinquennal (1980-1984) qui a les même objectifs et perspectives des plans précédents.

En parallèle à ce plan, cette période a vu des changements dans le domaine de l'aménagement urbain. Cette période est considérée importante en plus qu'elle est considérée comme une phase de transition significative.

*« Les anciens instruments de planification et de planification urbaine devenaient caduques et de nouveaux instruments d'urbanisme, orientés vers la rationalisation de l'occupation des sols et non plus vers la programmation des investissements, s'imposaient pour garantir une maîtrise spatiale de l'aménagement à l'échelle de l'agglomération, de la commune et de la partie de la commune »*

Les incohérences du tout planifié et de l'état (contrôleur, programmeur, investisseur, financier et réalisateur) étaient un signe de changement par la création d'un important ministère de la planification et de l'aménagement du territoire en 1980.

Ainsi que la création du centre national des études et de la recherche urbaine selon le décret N°80/276 du 12/11/1980.

En 1981 y'a eu la création de l'agence nationale pour l'aménagement du territoire (A.N.A.T) qui s'occupe de l'élaboration du plan national de l'aménagement du territoire en particulier .Elle est chargée aussi d'établir les monographies des wilayas du pays.

L'expérience de l'Algérie dans la période précédente (la décennie de la planification socio-économique) a été caractérisée par l'absence de planification, comme elle a été caractérisée par une urbanisation anarchique non contrôlée. La nécessité de réflexion de Trouver une planification qui n'est pas seulement locale mais qui commence du haut (de l'échelle nationale, régionale jusqu'aux niveaux urbain.).

Il ne s'agit pas seulement d'implanter des programmes d'investissement étatique, mais de les situer dans leurs espaces, national, régional et local.

C'est dans ce contexte et en Algérie qu'il y'a eu La promulgation de la première loi N°87/03 du 27/01/1987 sur l'aménagement du territoire avec les nouveaux schémas d'aménagement du territoire notamment :

- Le S.N.A.T (Schéma national d'aménagement du territoire).
- Le S.R.A.T (Schéma régional d'aménagement du territoire).
- Le P.A.W (schéma national de wilaya).

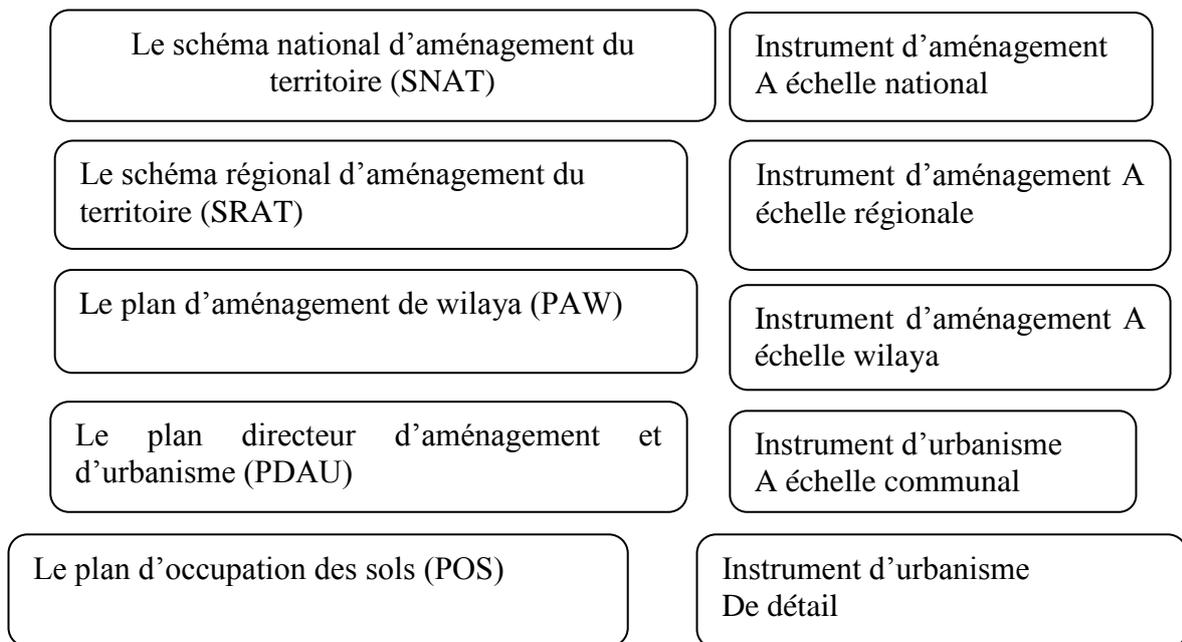
### 2-3-3-1. Les Différents Instruments D'aménagements Du Territoire

C'est dans le but de développer l'Algérie que L'état a initié une nouvelle politique de l'aménagement du territoire à l'horizon 2025. Cette dernière ne peut être élaborée qu'en concertation et en coordination avec les différents acteurs du développement du territoire.

Un ensemble d'instruments de planification spatiale et urbaine ont été mis en place par la politique de planification urbaine pour une meilleure organisation de l'espace. Il s'agit des instruments d'aménagement des territoires (National, Régional et wilayate), et les instruments d'urbanisme qui concernent l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Cette démarche s'inscrit dans la logique descendante de la planification urbaine.

L'objectif principal de ces instruments étant la fixation des orientations fondamentales d'aménagement des territoires et de déterminer les prévisions et les règles d'urbanisme.

Les instruments d'urbanisme introduisent la continuité d'échelle de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail. Chaque instrument est conditionné par les orientations et les dispositions de l'instrument d'échelle supérieure et impose des directives aux instruments d'échelle inférieure.



**Figure01** : La logique descendante de la planification urbaine (de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail).

Source : Auteur (Auteur 2012)

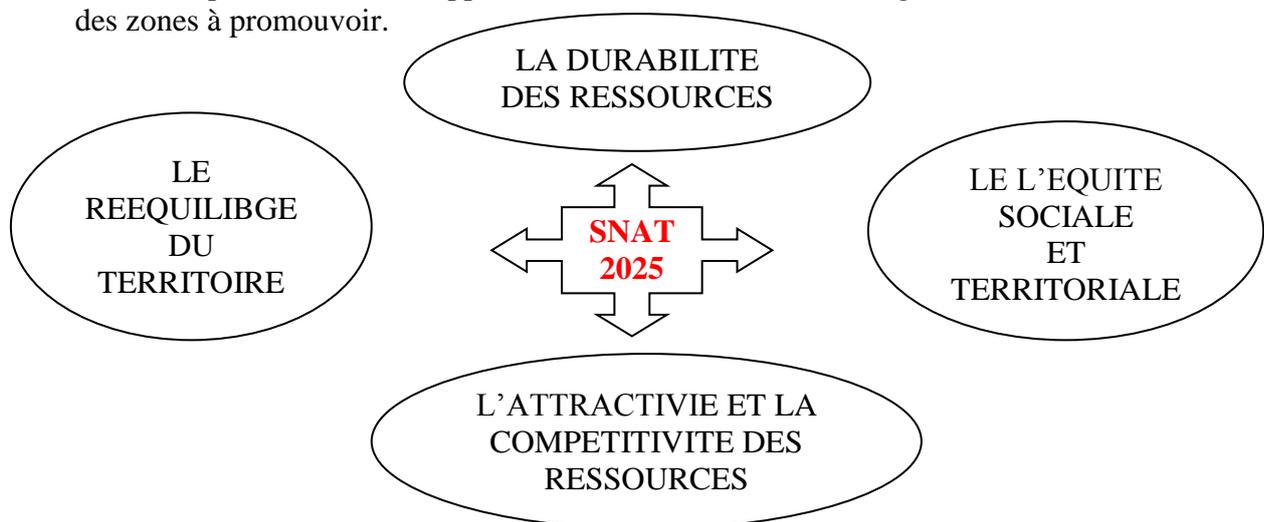
**2-3-3-1-1. Le Schéma National D'aménagement Du Territoire (SNAT) :**

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) initié selon les articles 07 et 08 de la loi n°01-20 du 12/12/2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire.

Il est établi par l'état pour une période de 20 ans et évalué et actualisé périodiquement tous les cinq ans. « Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) est à l'échelle du territoire national. Il est initié par l'état central. Il règle la distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national, en visant une distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et des régions frontalières. C'est le S.N.A.T qui localise les grandes infrastructures intellectuelles, économiques, de transports et de communications.

Son élaboration se base sur la concertation qui implique tous les acteurs intervenant dans le domaine de l'aménagement du territoire. Il vise à :

- ✓ Assurer la maîtrise de la croissance des agglomérations.
- ✓ La mise en valeur et l'exploitation rationnelle des ressources naturelles.
- ✓ La protection et la valorisation du patrimoine.
- ✓ Le soutien des activités économiques et sociales.
- ✓ La définition des aires métropolitaines.
- ✓ La programmation et la localisation des grandes infrastructures, des équipements et services d'intérêt national et des zones industrielles et d'activités.
- ✓ Fixe les modalités de conservation et de valorisation des zones littorales.
- ✓ Prescrit le développement d'une économie intégrée pour les zones des montagnes.
- ✓ Fixe les prescriptions relatives à la promotion et au développement des régions des hauts plateaux, de la steppe, des zones frontalières, des régions du sud et des zones à promouvoir.



**Figure.02 :** Les quatre lignes directrices fixées par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour la mise en œuvre du SNAT 2025

Source : Auteur (2012)

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) a une importance stratégique. Il est composé d'un document SNAT ,17 rapports thématiques en plus des documents graphiques à plusieurs échelles.il est charpenté autour :

- ✓ 20 programmes d'action territoriale(PAT).
- ✓ 19 schémas directeurs sectoriels des grandes infrastructures et des services collectifs d'intérêt national.
- ✓ 09 schémas régionaux d'aménagement du territoire(SRAT)
- ✓ 04 schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines (SDAAM) : Alger, Oran, Annaba, Constantine.
- ✓ 48 plans d'aménagement de wilaya (PAW).

La concrétisation du SNAT ne peut être effectuée que par la mise en oeuvre au niveau spatial des 09 SRAT à l'horizon 2025 qui couvrent les régions prévus par l'article 48 de la loi n°01-20 du 12/12/2001 notamment :

- Nord-centre
- Nord Rouest
- Nord-est
- Hauts plateaux Rcentre
- Hauts plateaux -est
- Hauts plateaux –ouest
- Sud-est
- Sud-ouest
- Grand sud

1ERE PHASE	2 EME PHASE
Phase de mise en oeuvre à travers les 19 schémas directeurs sectoriels (2007-2015)	La phase partenariale de la mise en place Des investissements structurants de la politique d'aménagement du territoire (2015-2025).

**Tableau.02** : Les phases de mise en oeuvre du SNAT.

**Source** : Auteur (2012).

### 2-3-3-1-2. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SRAT)

Défini par l'article 03 de la loi 01-20 du 12/12/2001, initié par l'état et approuvé par voie législative pour 20 ans et actualisé tout les cinq ans.

Il est l'instrument d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle inter-wilayat. Il concerne un ensemble de wilayas ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires.

Sa démarche d'élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires à travers l'organisation des ateliers, des journées d'études et des conférences régionales, en direction des régions programmées tout au long de l'élaboration. « Les schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT) sont à l'échelle inter-wilayate ,c'est-à-dire des régions-au nombre de 9.Ils sont initié par l'état central. Ils distribuent les activités et le peuplement à travers la région, localisent les infrastructures et les équipements et règlent l'armature urbaine régionale ».

#### **Il vise à :**

- ✓ Assurer la préservation et la valorisation des ressources naturelles.
- ✓ La protection des espaces écologiques et du patrimoine.
- ✓ La mise en valeur des terres agricoles et des espaces ruraux
- ✓ La programmation et la localisation des grandes infrastructures.

- ✓ La programmation des équipements et des services d'intérêt national
- ✓ Le développement économique, le développement des activités et de l'emploi
- ✓ La distribution des activités et des ressources à travers la région.
- ✓ Le règlement de l'armature urbaine régionale.
- ✓

### **LE CONTENU DU SRAT :**

- ✓ Un état des lieux.
- ✓ Un document d'analyse prospective
- ✓ Des documents cartographiques
- ✓ Un recueil des prescriptions relatif au projet d'aménagement durable de territoire.

### **2-3-3-1-3 LE PLAN D'AMENAGEMENT DE WILAYA (PAW)**

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya.

Il est initié par l'APW. L'étude comprend trois (03) phases (Evaluation territoriale et diagnostic, Schéma prospectif d'aménagement et de développement durable et Plan d'aménagement par aire de planification). Il est de ce fait l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances wilayas et communales.

#### **Il vise à :**

- ✓ Etablir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.
- ✓ Concrétiser en termes de programmes à destination des territoires communaux les actions et les dispositions retenues par le SRAT.
- ✓ Assurer la distribution des activités et des services locaux d'intérêt publics à travers le territoire de la wilaya.
- ✓ La localisation des différentes infrastructures et des zones de mise en valeur.
- ✓ La détermination des aires intercommunales d'aménagement.
- ✓ L'identification de la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation.
- ✓ La valorisation des atouts et vocations des différentes communes de la wilaya.
- ✓ Il fixe les vocations de chaque commune de la wilaya .
- ✓ Il identifie la hiérarchie urbaine de la wilaya (communes rurales et urbaines)
- ✓ Il fixe le rythme de l'urbanisation.
- ✓ Détermine les aires de planification inter communales et localise les zones d'activités économiques avec les zones à mettre en valeur.

Les plans d'aménagement de wilaya (P.A.W) sont à l'échelle de la wilaya et doivent être initiés par les wilayas, dans le respect des dispositions du SNAT et des SRAT. Ils fixent les vocations des communes des wilayas, distribuent les activités et le peuplement à travers leurs territoires, en localisant les infrastructures, les zones d'activités économique et les zones de mise en valeur. Les PAW identifient la hiérarchie urbaine dans les wilayas (communes rurales, communes urbaines) et les rythmes d'urbanisation.

Ils déterminent les aires de planification intercommunales, pour les communes à fortes solidarités, et distribuent les services publics dans la wilaya .

### **2-3-3-1-4-LE SCHEMA DE COHERENCE URBAINE (SCU) COMME NOUVEL INSTRUMENT D'URBANISME**

La loi d'orientation de la ville n°06-06 DU 20/02/2006 a ramené plusieurs principes dans le cadre de concrétiser l'idée du développement durable de la ville avec ses dimensions social, économique, culturel et environnement. C'est ainsi le schéma de cohérence urbaine (SCU) est venu comme un nouvel outil appartenant à la nouvelle génération dans le processus de planification entre l'échelle territoriale et l'échelle locale urbaine.

Ce schéma vient combler le vide du processus de planification entre l'échelle territoriale et l'échelle locale urbaine, en mettant en place un outil d'orientation stratégique capable de traduire une vision collective, négociée et partagée par tous les acteurs concernés de son développement sur les 15-20 ans à venir.

C'est un instrument novateur, appartenant à la nouvelle génération des outils de planification et d'aménagement urbain.

Il permet de mettre en oeuvre la politique de la ville durable à l'échelle locale. Sa démarche doit s'intégrer dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire. C'est un instrument d'orientation non opposable au tiers, il ne conçoit pas de règlement d'aménagement. Le PDAU est un outil suffisant pour assurer l'aménagement de la ville(Présumé) Il faut un outil en amont pour réussir à prendre en charge toutes les dimensions de la ville (le SCU).

Le SCU doit intégrer les orientations des plans territoriaux pour la ville. Les Axes que doit prendre en compte le SCU sont issus des orientations du SNAT et du SRAT. Le SCU doit préparer, de façon concertée, les orientations qui définissent l'avenir de la ville à vingt cinq ans, en adéquation avec le SNAT et le SRAT.

Il doit être un des outils principaux de mise en oeuvre des politiques urbaines. Il doit donner aux villes un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publique ou privée, et doit permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines à travers les volets économique, social et environnemental. Il doit aussi assurer l'équilibre dessous territoires de la ville et proposer une vision de développement durable.

Le Schéma de Cohérence Urbaine, dont le processus est mis en oeuvre revêt, un caractère pionnier et innovant. Il a pour objet de développer une stratégie d'aménagement de la ville, et donc de bâtir un «projet urbain», global et cohérent à travers toutes ses dimensions. Il s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable global capable de prendre en compte le Triptyque fondamental l'économique, le social et l'environnement.

Il oblige à penser, à long terme, en termes de ressources durables ou de qualité de vie ; en termes de mutations économiques, sociales ou spatiales. Ce schéma ne conçoit pas de règlement d'aménagement, mais trace plutôt les grands axes de la politique d'aménagement de l'aire urbaine donc il peut être classé dans le groupe des instruments d'orientation, non opposables aux tiers.

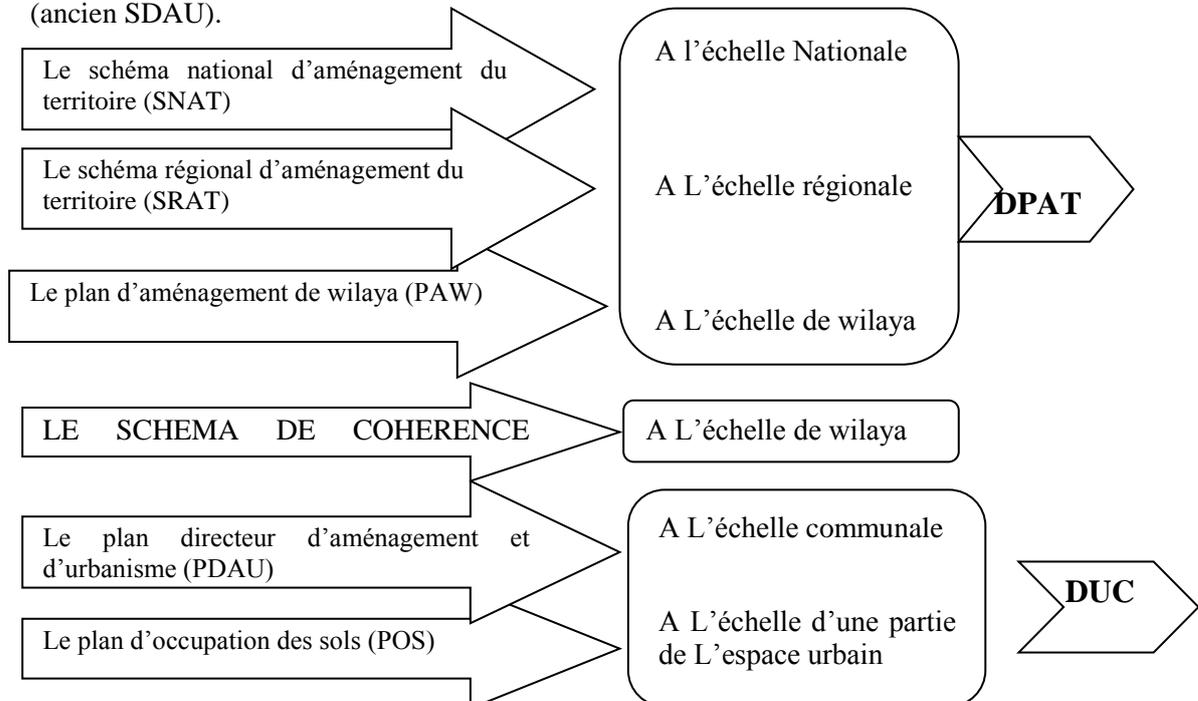
Maitrise, intégration, valorisation et identité sont alors les 04 mots-clés qui orientent les thèmes stratégiques du SCU pour un développement harmonieux de la ville.

Il nous semble que le SCU constitue un outil d'aide à la décision pour la mise en place d'une stratégie d'organisation de développement et d'aménagement urbain de l'armature urbaine et permet sur la base des données analytiques fiables, d'opérer les ajustements nécessaires des programmes et des projets.

**Il a pour objet :**

- ✓ De bâtir un projet urbain global est cohérent
- ✓ Donner une vision d'avenir en réduisant les dysfonctionnements et les déséquilibres.
- ✓ Il met en évidence à la fois les orientations à long terme de l'aire urbaine dans la perspective de son aménagement.
- ✓ Organiser le développement de la ville et suivre son évolution dans le temps et dans l'espace.
- Définit un développement spécifique au travers de différents choix stratégiques en matière d'urbanisme, de logements, d'équipement, de transport, de qualité de vie, d'environnement et de patrimoine
- Offre un cadre de conception pour une planification urbaine communale et intercommunale plus équilibrée, solidaire en intégrant la démarche de développement durable urbain.
- ✓ Maitriser l'anarchie de l'étalement urbain.
- ✓ Améliorer la qualité de vie et le niveau de confort urbain.
- ✓ Exploitation rationnelle des ressources naturelles et la préservation du patrimoine culturel et naturel.

En France, il s'agit du schéma de cohérence territoriale (SCOT), introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13/12/2000. Il est composé de trois documents : un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le document d'orientation générale (DOG). Ce nouveau document d'urbanisme qui remplace le schéma directeur de la loi 1967 (ancien SDAU).



**Figure.03 :** Le SCU dans le dispositif de l'aménagement et de développement du territoire.

Source : Auteur (2012).

#### **2-3-4. La période de 1988 à 1990 : le recul de la politique d'aménagement urbain**

Cette période a vu la crise économique et la baisse du prix de pétrole ainsi que la guerre d'octobre en 1988, ce qui a influé négativement sur la politique de l'état et l'abondance de la politique de l'aménagement du territoire.

Cette crise a donné l'occasion de réfléchir dans le sens d'une économie libre. La nouvelle situation a conduit à la nécessité de procéder à des nouveaux changements politiques et économiques et qui ont été concrétisés dans la constitution de 1989 qui a promulgué le système économique libre et a voué le droit de la propriété privée et sa protection.

En effet, la constitution de 1989, qui consacra le multipartisme, donna branle à une série de lois importantes, notamment celles intéressant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Le désengagement de l'état survenu en 1989, a conduit à la promulgation de nouvelles lois sur le foncier, l'urbanisme et la réglementation de la construction.

En 1990, la loi d'orientation foncière abroge le dispositif des réserves foncières et libère les transactions foncières que l'on confie, à des agences spécialisées dans ce domaine. Une autre loi fut prise à l'égard de l'aménagement et de l'urbanisme, celle Rci institua deux outils : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU), qui se substitue au PUD et au PUP, et le plan d'occupation des sols (POS).

#### **2-3-5. LA PERIODE 1990 A NOS JOURS : Les Nouveaux Instruments D'urbanisme (une nouvelle vision de l'aménagement du territoire et le retour de la planification spatiale).**

Plusieurs lois importantes ont vu le jour en 1990, notamment celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Cette année a vu la promulgation de 03 lois importantes :

- ✓ la loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière
- ✓ la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue :
- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(P.D.A.U) dont le rôle est prévisionnel (long terme).l'influence française est apparente le PDAU rappelle Le SDAU (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) qui apparaît en 1967 et devient en 1983 le S.D (schéma directeur).
- Le plan d'occupation des sols (P.O.S) dont le rôle est réglementaire.  
-La loi 90/30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale  
La constitution du portefeuille foncier communal doit se faire en conformité avec les instruments d'urbanisme et d'aménagement qui déterminent le périmètre des réserves à constituer comme première condition.

En 1990, « la loi d'orientation foncière annule le dispositif des réserves foncières et libère les transactions foncières que l'on confie, à des agences spécialisées dans ce domaine. Une autre loi fut prise à l'égard de

*l'aménagement et de l'urbanisme, celle –ci institua deux outils, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) ,qui se substitue au PUD et au PUP, et le plan d'occupation des sols(POS) »*

### **2-3-5-1. La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme :**

Promulguée le 1er Décembre 1990, elle a été rendue nécessaire par un ensemble de facteurs liés à l'harmonisation des règles d'administration de l'utilisation des sols et de la mise en adéquation des dispositions législatives en matière d'urbanisme avec les nouvelles données constitutionnelles. Elle a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols. Ces instruments permettent, en outre, la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion mieux adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier.

Cette loi a introduit une distinction entre deux catégories de plan d'urbanisme : le Plan directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le premier a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.

Le deuxième, fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U.

Ces deux instruments se situent en aval de la planification spatiale .Ils sont précédés par les instruments d'aménagement des territoires : L'étude des PDAU et POS commencé en Algérie en 1991 relativement à la loi 90-29 du 01/12/1990.

Ces instruments sont précédés par les instruments d'aménagement du territoire avec le schéma national d'aménagement du territoire concernant le territoire national (SNAT), les schémas régionaux d'aménagement (SRAT)concernant les territoires régionaux et enfin les plans d'aménagement de wilaya pour le territoire de wilaya (PAW)-1- la loi 87/03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire fixant ainsi les instruments d'aménagement du territoire.

Il s'agit donc des PDAU et POS avec leur caractère nouveau qui est « l'opposabilité au tiers », leurs mission est de combler les insuffisances constatées dans le PUD dont la mission est d'établir des études de détail avec un règlement communale en même temps.

La loi 90-29 du 31/12/1990 ainsi que les décrets d'exécution du 28/05/1990 de 175 à178 relative à l'aménagement et l'urbanisme ont marqué la nouvelle période. Un dispositif hiérarchisé d'une planification descendante allant du macro au micro notamment :du SNAT au SRAT, puis du SRAT au PAW ,puis du PAW au PDAU, puis du PDAU au POS ,puis du POS au PL, puis du PL au PC.

Des insuffisances apparaissent d'après la lecture de la loi d'aménagement et d'urbanisme ainsi ; L'article 22 stipule que : tous les terrains situés dans le secteur d'urbanisation futur, sont frappés d'une servitude temporaire de non aedificandi et qui ne sera levée que lorsque un pos est approuvé pour ce secteur.

On se pose la question : est-il logique que le propriétaire d'un terrain situé dans ce secteur attende 10 à 15 ans pour disposer de l'usage de son terrain.

Cette loi régleme mais n'organise pas la procédure de production des terrains urbanisables et du cadre bâti .Elle ne définit pas les obligations et prérogatives des collectivités locales et des opérateurs publics et privés, ceci se répercutera sur la mise en oeuvre des instruments d'urbanisme.

### 2-3-5-2. L'AMENDEMENT DE LA LOI 90/29 RELATIVE A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

Le dernier séisme du 21 Mai 2003, de par les dégâts qu'il a causé aux constructions de la région Algéroise, a rendu nécessaire l'adaptation des dispositions en matière d'urbanisme et de construction pour prendre en charge de manière préventive et rigoureuse les risques naturels et/ou technologiques.

Les amendements introduits dans la nouvelle législation concernent principalement :

- ✓ L'obligation de la délimitation des zones soumises aux aléas naturels et/ou technologiques par les instruments d'urbanisme.
- ✓ L'élaboration conjointe des dossiers des permis de construire par l'architecte et l'ingénieur agréé pour tout projet de construction quel que soit son lieu d'implantation.
- ✓ La mise en place d'un dispositif coercitif de contrôle de la construction en restaurant l'autorité administrative en matière de démolition des constructions érigées sans permis de construire.
- ✓ Le recours à la décision de justice est prévu en cas de non conformité des travaux réalisés en référence aux prescriptions du permis délivré.

Les amendements introduits devraient mettre fin aux insuffisances constatées dans les dispositions en matière de prise en charge des risques naturels et technologiques et de la conformité des constructions.

La législation française			La législation algérienne		
La loi	Les outils qui sont venus avec	L'	La loi	Les outils qui sont venus avec	L'
1-Loi d'orientation foncière (LOF)	a)schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDA U) b) Plan	30 / 1 2 / 1 9 6 7	1-Loi d'orientation foncière +loi d'amenagement	a)Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDA U) b) Plan	0 1/ 1 2/ 1 9 9 0

	d'occupation des sols (POS)		ement et d'urbanisme	d'occupation des sols (POS)	
2-Loi de solidarité et renouvellement urbain (SRU)	a) schéma de cohérence territoriale (SCOT) (T) b) Plan local d'urbanisme (PLU)	1 3 / 1 2 / 2 0 0 0	2-loi d'orientation de la ville	Schéma de cohérence urbaine (SCU)	2 0/ 0 2/ 2 0 0 6

**Tableau .03 :** Comparaison des outils d'aménagement et d'urbanisme entre les deux

Législations algérienne et française en termes de temps et dénomination

Source : Auteur (2012)

**2-3-5-3. La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière :**

La Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace.

En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé.

Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

- Le droit de préemption.
  - L'expropriation pour cause d'utilité publique.
  - L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier par l'organisme de gestion et de Régulation foncière.
  - L'acquisition à l'amiable de terrains publics auprès des services des domaines.
  - La fiscalité.
- Ainsi, la commune n'assume plus directement des missions de gestion de ses réserves foncières et sont tenues de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine. Les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont pour rôle de :
- Acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation.
  - Mettre en oeuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements.
  - Assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en oeuvre des instruments d'urbanisme.

### **Conclusion :**

La planification est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle, cette nécessité s'accroît dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation coûteuse en espace, une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation du foncier.

Néanmoins on peut dire que, les schémas et autres instruments d'aménagement et d'urbanisme ont été très utiles et ont beaucoup servi par leur vision prospective et la prise en compte des réalités nationales, régionales et locales.

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs périodes, liées à la situation urbaine héritée des étapes concernant la colonisation et les civilisations précédentes. Cependant, on a commencé par la période précoloniale depuis les phéniciens et les romains ensuite vandales et après les byzantins jusqu'à l'arrivée de la conquête musulmane.

En premier c'était la période ottomane avec le principe du découpage territorial.

En second la période coloniale et le grand intérêt qu'elle a donné à l'espace urbain. L'urbanisme en Algérie est lié à la colonisation française.

L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée et continue à l'être par les expériences et les modèles français.

Après l'indépendance il était primordial de relancer l'économie du pays et trouver une politique et en urgence pour relancer ce secteur en l'absence d'une planification ou de législation urbaine qui peuvent mettre en ordre toute intervention urbaine pour structurer la planification future de la ville algérienne.

Ensuite vient la période qui représentait un champ de différentes expériences en matière de planification urbaine ainsi que l'application de plusieurs outils et instruments d'urbanisme pour une dynamique et amélioration urbaine.

De ce chapitre on peut déduire que :

- ❖ La succession des civilisations ainsi que la colonisation française en Algérie ont eu leurs impacts sur l'espace urbain.
  - ❖ Le développement économique du pays après l'indépendance était parmi les priorités de l'état. La réalisation des projets urgents en l'absence d'une planification a engendré un déséquilibre régional.
- Plusieurs périodes dans la planification urbaine en Algérie sont distinctes :
- ❖ Les politiques urbaines durant la colonisation française avec l'urbanisme colonial avant 1919 dont l'outil principal du développement des villes était le plan d'alignement et des réserves.
  - ❖ Les débuts de l'urbanisme de plan de 1919 à 1948 (après la Première guerre mondiale) y'a eu la naissance de la planification urbaine en France et dans ces colonies avec la loi Cornudet.

Cette loi a établi les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement est devenue applicable à Alger par le décret du 05 /01/1922. Alger fut dotée de son plan en 1931.

- ❖ Les politiques urbaines après l'indépendance : La période de 1962 à 1990 qui a été caractérisé et marquée par un grand volontarisme de la part de l'état. Commenant par :

- Le « tout planifié » qui marquait l'urbanisme de 1962 jusqu'à la fin de 1970. En 1967 l'Algérie a repris un certain équilibre régional par l'application d'un nouveau rythme de planification central.

- L'urbanisation monofonctionnelle des années 1970 a été remplacée par une urbanisation polyfonctionnelle avec l'intégration des diverses fonctions urbaines (habitat, commerce, agriculture, industrie) tout en préservant l'environnement et les richesses naturelles particulièrement les terres agricoles menacées par l'urbanisation.

- En 1974 il y'avait l'apparition de plusieurs outils de planification qui n'ont pas joué leurs rôle convenablement à cause du déficit législatif. L'instrument de programmation était le plan d'urbanisme directeur PUD. En plus des programmes de développement (PMU et PCD) y'a eu l'établissement d'instrument d'urbanisme opérationnel et de détail (ZHUN et ZI).

Ainsi L'urbanisation en Algérie a eu des conséquences négatives notamment :

- ❖ Un gaspillage des terres agricoles.
- ❖ Un gaspillage du foncier.
- ❖ Des déséquilibres régionaux.
- ❖ Insuffisances des infrastructures et des équipements.
- ❖ Déséquilibre entre les centres anciens et les nouvelles cités d'habitation.

L'Algérie est passée de la période des projets urgents aux tentatives de trouver une législation urbaine en parallèle au développement urbain.

- de 1978 à 1988, Les anciens instruments de planification urbaine orientés vers les programmes d'investissement devenaient dépassés et de nouveaux instruments d'urbanisme caractérisés par une rationalisation de l'occupation du sol et une maîtrise de l'aménagement et de l'urbanisme d'une manière global à toutes les échelles avec un souci de cohérence étaient promulgués entre autre Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT ) et Le plan d'aménagement de wilaya (PAW) .

- La période de prise de conscience de l'importance de la maitrise de l'espace en 1980-1990 avec l'apparition des nouveaux instruments d'urbanisme et de la nouvelle vision de l'aménagement urbain ainsi que le retour de la planification spatiale.

- En 1988 la politique d'aménagement urbain a été caractérisée par un recul à cause de la crise internationale

- . -A partir de la fin des années 1989 et le début des années 1990, une évolution du contexte politique et économique s'annonce pour une limitation du rôle de l'état constructeur à celui de régulateur et contrôleur. C'est une transition significative.

- La période 1990 à nos jours : l'adoption de nouvelles règles d'urbanisme, parallèlement à la libération du marché foncier .Les nouveaux instruments d'urbanisme sont caractérisés par une gestion plus économe des sols et une nouvelle vision de l'aménagement du territoire ainsi que le retour de la planification spatiale.

Cette nouvelle période a été marquée par la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce qui permettra la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique par le biais d'une gestion mieux adaptée. Ces deux instruments seront étudiés dans le prochain chapitre.

Du contenu de ce chapitre, on peut comprendre que malgré les efforts considérables de gestion courante consentie jusqu'à présent par les autorités locales, malgré l'existence d'une batterie d'outils législatifs et réglementaires, malgré l'élaboration des instruments d'urbanisme (censés apporter des solutions aux problèmes urbains, la ville continue son développement sans une réelle amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti....

La procédure montre que les gestionnaires interviennent au terme de toutes les études dont la durée dépasse parfois trois années, ce qui place le plan, une fois élaboré, dans une position de déphasage par rapport au rythme réel de la dynamique urbaine.

L'absence de l'homme qui est au cœur de l'aménagement du territoire ; et que la démarche de tous projet de planification est en premier lieu basée sur la concertation et la participation ; il en va de soit que le mouvement associative, doit faire partie intégrante de ces projets ; en vue de tracer des orientations stratégique de la ville.